

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 26 avril 2017

Projet de loi

approuvant les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'année 2016

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 60 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013;
vu la loi sur la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), du 13 décembre 1984;
vu l'article 20 du règlement sur l'établissement des états financiers, du 10 décembre 2014;
vu la Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI, approuvée par arrêté du Conseil d'Etat le 18 novembre 2015;
vu les états financiers de la FTI pour l'année 2016;
vu la décision du conseil d'administration de la FTI du 13 mars 2017;
vu le rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels 2016 de la FTI du 13 mars 2017,
décrète ce qui suit :

Article unique Etats financiers

¹ Les états financiers individuels de FTI comprennent :

- a) un bilan;
- b) un compte de résultat;
- c) un tableau de mouvement des capitaux propres;
- d) un tableau des flux de trésorerie;
- e) une annexe contenant un résumé des principes et méthodes comptables, des notes détaillant les différents postes du bilan et du compte de résultat, ainsi que les autres informations requises par le référentiel comptable utilisé (International Financial Reporting Standards – IFRS).

² Les états financiers pour l'année 2016 sont approuvés.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le projet de loi qui vous est présenté vise à approuver sans réserve les états financiers individuels de la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) pour l'exercice 2016.

Ce projet de loi est basé sur :

- les états financiers individuels 2016 de la FTI ;
- le rapport de l'organe de révision au Conseil d'Etat et au conseil d'administration de la FTI du 13 mars 2017, sur les comptes annuels 2016.

Les états financiers de la FTI pour l'exercice 2016 présentent les données financières suivantes :

- le total du bilan est de 579 510 360 F (542 315 394 F en 2015). En 2016, la FTI a investi dans l'achat d'immeubles de placement (terrains et bâtiments industriels et artisanaux en ZIA et ZDIA) pour 20 387 963 F. De même, des immobilisations financières pour 7 766 814 ont été octroyées en 2016.

Ces opérations ont été financées par des fonds étrangers contractés pour 40 000 000 F.

Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé est de 42,3%. Il respecte le plafond d'endettement de 50% mentionné dans la Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 18 novembre 2015;

- au cours de l'exercice 2016, le management de la FTI a changé de modèle de valorisation des immeubles de placement. Cette modification dans l'évaluation de cette rubrique du bilan a généré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 7 099 554 F, y compris revalorisation des immeubles acquis au cours de l'exercice.
- le résultat net d'exercice avant attributions statutaires comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40. Il présente un bénéfice de 29 902 988 F (24 174 160 F en 2015). Le chiffre d'affaires de 34 624 460 F (31 198 188 F en 2015) augmente du fait notamment des rendements locatifs générés par les acquisitions foncières réalisées en 2015. Les charges augmentent à 9 473 438 F (7 744 629 F en 2015) du fait notamment de l'augmentation des frais de gérance suite aux acquisitions foncières de 2015, d'une dotation à la provision pour pertes sur débiteurs

de 634 177 F, de l'ajustement des charges de prévoyance selon IAS 19 de 331 366 F et de la création de 3,3 postes de travail équivalent temps plein. Ainsi, la marge brute d'exploitation est de 25 151 022 F (23 453 559 F en 2015);

le résultat global de l'exercice présente un bénéfice de 27 231 231 F (19 793 828 F en 2015). Il découle de l'application des normes IFRS. Cet agrégat normatif ajoute les engagements à long terme de la Fondation au résultat net de l'exercice, impactant directement les capitaux propres. Ces retraitements consistent en l'ajustement des écarts actuariels sur les engagements de prévoyance et les écarts de couverture sur la juste valeur des instruments financiers, respectivement de 1 465 009 F et 1 206 748 F (1 409 658 F et 2 970 674 F en 2015);

- la répartition du résultat net de l'exercice prévoit la restitution à l'Etat de 12 000 000 F (12 000 000 F en 2015) et l'attribution de 10 803 434 F (10 507 746 F en 2015) au fonds d'acquisition de terrains, conformément aux dispositions statutaires de la FTI. La part de bénéfice revenant à l'Etat est conforme à la Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI du 18 novembre 2015;
- la variation nette de trésorerie est de + 2 989 537 F (+ 6 997 389 F en 2015). Ce chiffre découle des flux de trésorerie nets provenant des activités d'exploitation pour 23 717 347 F (29 131 186 F en 2015), des activités d'investissement pour - 26 828 425 F (- 134 374 357 F en 2015) et des activités de financement pour + 6 100 615 F (+ 112 240 560 F en 2015);
- le total des capitaux propres est de 348 495 377 F (333 264 146 F en 2015).

L'organe de révision recommande d'approuver sans réserve les comptes annuels.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe :

- 1) *Etats financiers individuels de la FTI pour l'année 2016*
- 2) *Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels*



facilitateur d'implantation

Présentation des états financiers IFRS de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, arrêtés au 31 décembre 2016

Février 2017



Table des matières :	Etats financiers	3
	Généralités	8
	Principes comptables	9
	Gestion des risques financiers	17
	Estimations comptables et jugements critiques	20
	Annexe aux états financiers	22



Etats financiers

BILAN (CHF)	Annexe	2016	2015
Actif			
Immeubles de placement	1	507'209'500	490'075'639
Immobilisations corporelles	2	13'897'800	7'562'878
Immobilisations en cours de réalisation	3	1'754'091	1'567'485
Immobilisations incorporelles	4	370'101	299'395
Immobilisations financières	5	22'525'892	15'128'573
Total de l'actif immobilisé		545'757'384	514'633'970
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	2'169'672	1'874'020
Comptes de régularisation actifs	7	1'810'445	1'639'060
Instruments financiers	8	-	-
Immobilisations destinées à la vente	9	3'680'906	1'065'928
Liquidités et équivalents de liquidités	10	26'091'953	23'102'416
Total de l'actif circulant		33'752'976	27'681'424
Total de l'actif		579'510'360	542'315'394
Passif			
Capital statuaire		47'345'934	47'345'934
Réserves statutaires		140'739'824	130'232'078
Résultat net cumulé		160'409'619	155'686'134
Total des capitaux propres		348'495'377	333'264'146
Engagements bancaires	11	199'020'000	162'780'000
Engagements de prévoyance	12	14'813'733	13'017'358
Provisions	13	86'000	86'000
Total des capitaux étrangers à long terme		213'919'733	175'883'358
Créanciers mandats de gestion et divers	14	4'193'270	7'344'935
Comptes de régularisation passifs	15	3'547'159	1'301'018
Provisions	13	151'449	95'312
Instruments financiers	16	5'443'372	4'236'625
Engagements bancaires	11	3'760'000	20'190'000
Total des capitaux étrangers à court terme		17'095'250	33'167'890
Total des capitaux étrangers		231'014'983	209'051'248
Total du passif		579'510'360	542'315'394



RESULTAT NET DE L'EXERCICE	Annexe	B2016	2016	2015 *
Recettes locatives provenant d'immobilisations :				
- propriété de la FTI :	17			
- Terrains		10'899'600	12'367'009	10'795'897
- Bâtiments industriels et artisanaux		8'016'700	7'971'055	5'793'566
- Refacturations de frais		-	27'794	2'214
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI		18'916'300	20'365'858	16'591'677
- propriété de l'Etat de Genève :				
- Terrains		11'100'100	10'322'056	10'787'527
- Bâtiments industriels et artisanaux		2'894'000	3'464'595	3'182'064
- Refacturations de frais		-	397	24'663
Total des recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève		13'994'100	13'787'048	13'994'254
Total des recettes locatives		32'910'400	34'152'906	30'585'931
Autres recettes d'exploitation :				
Honoraires de gestion	18	70'000	82'351	31'866
Autres recettes d'exploitation	19	-	389'203	580'391
Total du Chiffre d'affaires		32'980'400	34'624'460	31'198'188
Charges de personnel	20	-4'121'000	-4'279'792	-3'867'174
Charges d'exploitation	21	-3'832'800	-4'108'057	-2'595'591
Charges administratives	22	-1'394'000	-1'085'589	-1'281'864
Total des charges		-9'347'800	-9'473'438	-7'744'629
Marge brute d'exploitation		23'632'600	25'151'022	23'453'559
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles				
	2-4-5	-694'000	-508'584	-289'761
Résultat opérationnel		22'938'600	24'642'438	23'163'798
Recettes financières		65'000	64'830	26'268
Charges financières		-3'066'400	-1'903'834	-682'320
Résultat financier	23	-3'001'400	-1'839'004	-656'052
RESULTAT NET DE L'EXERCICE AVANT VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT				
	24	19'937'200	22'803'434	22'507'746



RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	Annexe	B2016	2016	2015 *
Résultat net de l'exercice avant variation de la juste valeur des immeubles de placement	24		22'803'434	22'507'746
Variation de la juste valeur des immeubles de placement selon IAS 40	1	-	7'099'554	1'666'414
Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires	24		29'902'988	24'174'160
<i>Autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des engagements de prévoyance selon IAS 19	12	-	-1'465'009	-1'409'658
Total des autres éléments du résultat global non recyclable ultérieurement en résultat net			-1'465'009	-1'409'658
<i>Autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net :</i>				
Couverture des instruments financiers selon IAS 39	16	-	-1'206'748	-2'970'674
Total des autres éléments du résultat global recyclable ultérieurement en résultat net			-1'206'748	-2'970'674
Total des autres éléments du résultat global			-2'671'757	-4'380'332
RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	25		27'231'231	19'793'828

* : Afin de maintenir la comparabilité entre les exercices, les chiffres 2015 ont dû être ajustés afin de respecter la nouvelle méthode de présentation du compte de résultat appliquée depuis 2016



TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE (CHF)	Annexe	2016	2015
Résultat global de l'exercice	25	27'231'231	19'793'828
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1	-7'099'554	-1'666'414
Variation de la juste valeur des instruments financiers	16	1'206'748	2'970'674
Variation des engagements de prévoyance	12	1'796'375	1'728'048
Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles	2-4	508'584	289'761
Variation de la provision pour débiteurs douteux	6	429'029	243'683
Reclassement de frais d'immobilisations en cours de réalisation	3	-	29'172
Variation des provisions	13	56'137	-26'577
Variation des débiteurs mandats de gestion et divers	6	-724'681	2'776'748
Variation des créanciers mandats de gestion et divers	14	-3'151'664	3'108'826
Variation des comptes de régularisation actifs	7	-171'386	-841'430
Variation des comptes de régularisation passifs	15	2'246'141	110'509
Plus-value sur cession d'immobilisations	1	-250'706	-
Résultat d'intérêts	23	1'641'094	614'357
Flux de trésorerie net provenant des activités d'exploitation		23'717'347	29'131'186
Acquisition d'immeubles de placement	1	-20'387'963	-120'532'213
Cession d'immeubles de placement	1	1'692'900	57'475
Acquisition d'immobilisations corporelles	2	-135'795	-61'542
Cession d'immobilisations corporelles	2	-	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles	4	-232'688	-104'532
Cession d'immobilisations incorporelles	4	-	-
Acquisition d'immobilisations en cours de réalisation	3	-255'248	204'609
Acquisition d'immobilisations destinées à la vente	9	-	-
Cession d'immobilisations destinées à la vente	9	-	-
Financements octroyés	5	-7'766'814	-14'113'336
Financements remboursés	5	188'893	150'101
Variation des instruments financiers	8	-	-
Intérêts reçus	23	68'291	25'083
Flux de trésorerie net provenant des activités d'investissement		-26'828'425	-134'374'357
Nouveaux emprunts bancaires	11	40'000'000	135'750'000
Remboursement d'emprunts bancaires	11	-20'190'000	-10'870'000
Intérêts payés	23	-1'709'385	-639'440
Part du bénéfice net, revenant à l'Etat (année précédente)	24	-12'000'000	-12'000'000
Flux de trésorerie net provenant des activités de financement		6'100'615	112'240'560
Variation nette de trésorerie	10	2'989'537	6'997'389
Solde des liquidités au début de l'exercice	10	23'102'416	16'105'027
Solde des liquidités à la fin de l'exercice	10	26'091'953	23'102'416
Contrôle de la variation nette de trésorerie	10	2'989'537	6'997'389

* : Afin de maintenir la comparabilité entre les exercices, les chiffres 2015 ont dû être ajustés afin de respecter la nouvelle méthode de présentation du tableau de flux de trésorerie appliquée depuis 2016.



TABLEAU DE MOUVEMENT DES CAPITAUX PROPRES

	Capital statutaire		Réserves statutaires					Total des réserves statutaires	Résultat net cumulé	Total des capitaux propres
	Fonds ordinaire	Dotations immobilières	Total du capital statuaire	Fonds de renouvellement des investissements	Fonds d'acquisition de terrains industriels	Réserve générale	Total des réserves statutaires			
Solde au 01.01.2015	200000	47'45934	47'345'934	35'129'585	70287821	11'902'780	117'320'186	160'804'188	325'470'318	
Attribution					129'11892		129'11892	-12'911'892	-	
Part du résultat 2014, versé à l'Etat de Genève								-12'911'892	-12'911'892	
Résultat global de l'exercice 2015 :								-12'911'892	-12'911'892	
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								-12'911'892	-12'911'892	
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-12'911'892	-12'911'892	
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								-12'911'892	-12'911'892	
Autres éléments du résultat global :								-12'911'892	-12'911'892	
Résultat global 2015 :								-12'911'892	-12'911'892	
Résultat global 2015								-12'911'892	-12'911'892	
Résultat global 2015								-12'911'892	-12'911'892	
Solde au 31.12.2015	200000	47'45934	47'345'934	35'129'585	83'199713	11'902'780	130'232'078	155'666'133	333'264'146	
Solde au 01.01.2016	200000	47'45934	47'345'934	35'129'585	83'199713	11'902'780	130'232'078	155'666'133	333'264'146	
Attribution					10507746		10'507'746	-10'507'746	-	
Part du résultat 2015 versé à l'Etat de Genève								-10'507'746	-10'507'746	
Résultat global de l'exercice 2016 :								-10'507'746	-10'507'746	
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP								-10'507'746	-10'507'746	
Variation de la juste valeur des IP selon IAS 40								-10'507'746	-10'507'746	
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP								-10'507'746	-10'507'746	
Autres éléments du résultat global :								-10'507'746	-10'507'746	
Résultat global 2016 :								-10'507'746	-10'507'746	
Résultat global 2016								-10'507'746	-10'507'746	
Solde au 31.12.2016	200000	47'45934	47'345'934	35'129'585	93'707'458	11'902'780	140'739'824	160'409'619	348'495'377	

Généralités



En 1958, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a créé la Fondation pour les terrains industriels de Genève FTI (ex FIPA), actuellement régie par la loi du 13 décembre 1984, entrée en vigueur le 9 février 1985. La Fondation est domiciliée dans le canton de Genève, à l'avenue de la Praille 50, 1227 Carouge (Suisse).

Conformément à ses statuts, la Fondation a pour but de favoriser l'établissement d'entreprises dans les zones industrielles (ZI) du canton. Elle peut devenir propriétaire d'immeubles, bâtis ou non, dans les ZI qui lui sont assignées par l'Etat de Genève. Elle est chargée de les aménager, de les exploiter et de les gérer.

La Fondation doit remplir tout mandat de direction ou de coordination qui lui serait confié par l'Etat de Genève, des communes ou d'autres corporations de droit public, en vue de la réalisation de travaux de construction, d'aménagement et d'équipement des ZI qui lui sont attribuées.

La Fondation est déclarée d'utilité publique. Sa durée est indéterminée.

La Convention d'objectifs entre l'Etat de Genève et la FTI (ci-après la COB), approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 18 novembre 2015, fixe les objectifs politiques, stratégiques et financiers pour la législature 2015 – 2019.

Ces états financiers au 31.12.2016 ont été approuvés par le Conseil d'administration le 13 mars 2017. Les états financiers dûment approuvés par l'organe compétent et le rapport de l'organe de révision sont annexés au projet de loi approuvant les états financiers à l'attention du Grand Conseil.

Application des normes IFRS

La Fondation pour les terrains industriels de Genève est une fondation de droit public soumise à la Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF D 1 05) et au Règlement sur l'établissement des états financiers (REEF D 1 05.15). Ainsi, la FTI fait partie du périmètre de consolidation de l'Etat de Genève. En tant qu'entreprise commerciale publique (government business enterprise – GBE), elle produit ses états financiers individuels conformément aux normes comptables internationales pour le secteur privé, intitulées International Financial Reporting Standards (ci-après, normes IFRS). Après retraitement de la norme IAS 19 "Avantages du personnel", elle consolide ses états financiers individuels selon la méthode d'intégration globale.

La classification de la FTI en tant que GBE repose sur les critères suivants :

- la FTI peut contracter en nom propre (personnalité juridique),
- elle possède l'autorité financière et opérationnelle pour gérer ses affaires,
- elle assure des prestations à d'autres entités en réalisant du profit et en couvrant l'entier de ses charges,
- elle n'est pas dépendante de l'Etat pour assurer sa continuité d'exploitation,
- la FTI est contrôlée par l'Etat de Genève.



Principes comptables

Les principes comptables appliqués dans la préparation de ces états financiers sont décrits ci-dessous. Ils ont été appliqués de manière constante depuis le bilan d'ouverture du 1.01.2007.

Référentiel comptable

Les états financiers de la FTI ont été établis conformément aux normes IFRS et aux interprétations adoptées par l'IASB (International Accounting Standards Board). A l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers, qui sont évalués à leur juste valeur, la base d'évaluation est le coût historique. Les comptes sont établis en francs suisses.

La préparation des états financiers en conformité avec les IFRS nécessite à certaines occasions le recours à des estimations comptables. Cela signifie que la direction exerce son jugement critique dans l'application des principes comptables de l'entité. Les domaines impliquant un plus haut niveau de jugement et de complexité ou ceux dont les hypothèses et les estimations ont une incidence sur les comptes figurent dans le paragraphe « Estimations comptables et jugements critiques » (cf. page 20).

La date de clôture annuelle des états financiers est le 31 décembre, l'exercice comptable correspondant à l'année civile.

Modification des principes comptables selon IAS 8.30

Les nouveaux principes comptables et leurs interprétations suivantes ont été édités mais ne sont pas encore entrés en vigueur. Ils n'ont pas été appliqués de manière anticipée pour l'établissement des états financiers. L'impact de ces nouvelles normes a été analysé, sauf mention contraire. Une analyse préalable a été conduite par le management de la FTI et les résultats sont présentés ci-dessous.

<i>Nouveaux principes comptables et interprétations</i>	<i>Entrée en vigueur</i>	<i>Application prévue par la FTI</i>	<i>Impact</i>
IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients	1.01.2018	2018	Impacts à évaluer d'ici 2018
IFRS 9 : Instruments financiers	1.01.2018	2018	Impacts significatifs. A évaluer d'ici 2018
IFRIC 22 : Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée	1.01.2018	2018	Pas d'impacts significatifs
IFRS 16 : Contrats de location	1.01.2019	2019	Pas d'impacts significatifs



Révision des amendements des normes comptables et des interprétations	Entrée en vigueur	Application prévue par la FTI	Impact
Cycle d'améliorations annuelles 2014-2016 : <ul style="list-style-type: none"> - Amendements à IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités - Amendements à IFRS 1 : première adoption des IFRS - Amendements à IAS 28 : participations dans des entreprises associées 	01.01.2017	2017	Non applicable
	01.01.2018	2018	Pas d'impacts significatifs
	01.01.2018	2018	
IAS 12 : Reconnaissance des actifs d'impôts différés pour les pertes non réalisées	01.01.2017	2017	Non applicable
IAS 7 : Annexe au tableau de flux de trésorerie	01.01.2017	2017	Pas d'impacts significatifs
IFRS 2 : Classification et valorisation des paiements fondés sur des actions	01.01.2018	2018	Non applicable
IFRS 9 : Application de la norme relative aux instruments financiers conjointement à la norme IFRS 4 sur les contrats d'assurance	01.01.2018	2018	Pas d'impacts significatifs
IAS 40 : Transfert des immeubles de placement	01.01.2018	2018	Impacts significatifs. A évaluer d'ici 2018

Information sectorielle

L'activité de la FTI consistant principalement à gérer des terrains et bâtiments industriels, un seul segment d'activité a été identifié. Le périmètre d'activité de la FTI est limité au canton de Genève. C'est pourquoi une segmentation géographique plus précise n'aurait pas de raison d'être.

Conversion de monnaies étrangères

La monnaie de fonctionnement et de présentation des états financiers est le franc suisse. La Fondation ne gérant pas de comptes de liquidités en monnaies étrangères, aucune comptabilisation significative de gains ou pertes de change n'a été enregistrée.

Immeubles de placement / Immobilisations en cours de réalisation / Immobilisations destinées à la vente

Les terrains et bâtiments détenus dans le but d'être loués à des entreprises afin de soutenir le développement du tissu économique genevois sont considérés comme des immeubles de placement. Ils comprennent les terrains et les bâtiments propriété de la FTI.



Les immeubles de placement ont initialement été comptabilisés au coût d'acquisition augmenté des frais de transactions. En 2006, ils ont fait l'objet d'une réévaluation dans le cadre du passage aux IFRS.

Les immeubles de placement sont évalués par la suite à leur juste valeur, conformément aux prescriptions édictées par la norme comptable internationale IAS 40 "Immeubles de placement".

Les changements de juste valeur sont comptabilisés dans le compte "Variation de la juste valeur des immeubles de placement" dans les éléments du résultat global.

Les dépenses ultérieures liées aux immeubles de placement sont activées uniquement lorsqu'il est constaté qu'elles prolongent la durée de vie de l'immobilisation ou lorsqu'elles augmentent les bénéfices futurs qui en sont attendus. Les coûts d'entretien et de maintenance sont comptabilisés en charges dans l'exercice où ils sont encourus.

Les dépenses intermédiaires relatives à des immobilisations en cours de réalisation ou à l'étude pour une exploitation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont comptabilisées comme immobilisations en cours de réalisation et évaluées à leur coût historique jusqu'à leur mise en service. Elles sont alors reclassées dans la catégorie des immeubles de placement. Les frais d'études non suivis de réalisation sont immédiatement amortis.

Lorsqu'il est prévu que leur valeur comptable soit recouvrée par le biais d'une transaction de vente plutôt que par leur utilisation continue, ces immobilisations sont reclassées dans la rubrique « Immobilisations destinées à la vente ». Ce critère est considéré comme étant rempli uniquement lorsque la vente est hautement probable et que l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel. La Direction doit s'être engagée sur un plan de vente, lequel devrait être traité comptablement en tant que vente conclue dans un délai d'un an à compter de la date de sa classification. Cette catégorie d'actifs non courants classés comme détenus en vue de la vente est également couverte par la norme IAS 40 « immeubles de placement » qui précise que la juste valeur est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. La juste valeur qui doit refléter les conditions de marché à la date de clôture s'entend sans déduction des coûts de transaction qu'elle pourrait encourir lors de la vente ou de toute autre forme de sortie.

Le coût des crédits à la construction pour les immeubles de placement en cours de réalisation est activé.

Immobilisations corporelles

Cette rubrique comprend les terrains sur lesquels se trouvent les voies ferrées, les équipements ferroviaires, les équipements administratifs (mobilier, machines, véhicules, équipement informatique et aménagements des locaux), ainsi que les parcelles et bâtiments qui ne génèrent pas de revenus actuels ou futurs, du fait de leur situation ou de leur taille.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique (valeur brute), diminué des amortissements. Le coût historique inclut les dépenses directement afférentes à l'acquisition de l'élément considéré. Les amortissements sont basés sur une approche par composantes et sont calculés de manière linéaire, compte tenu des durées d'utilisation économique et de l'obsolescence technique des différents biens dès leur mise en exploitation. Les frais d'études non suivis de réalisation sont immédiatement amortis.



Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

• Transformation des locaux	indexées sur la durée du bail
• Machines, mobilier, matériel , véhicules	5 ans
• Informatique hardware	4 ans
• Infrastructure des voies ferrées de la Praille	100 ans
• Superstructure des équipements CFF de la Praille :	
- Voies de circulation	50 ans
- Voies de stationnement	66 ans

Les valeurs résiduelles et durées de vie des immobilisations corporelles sont revues et adaptées, si besoin est, à chaque clôture.

La valeur résiduelle est immédiatement dépréciée à son montant recouvrable estimé si celui-ci est inférieur à la valeur nette comptable.

Les dépenses ultérieures liées aux immobilisations corporelles sont activées uniquement lorsqu'il est constaté qu'elles prolongent la durée de vie de l'immobilisation ou lorsqu'elles augmentent les bénéfices futurs qui en sont attendus. Les coûts d'entretien et de maintenance sont comptabilisés en charges dans l'exercice où ils sont encourus.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût historique, déduction faite des amortissements cumulés et des dépréciations de valeur. Les amortissements sont calculés de manière linéaire, compte tenu des durées d'utilisation économique et de l'obsolescence technique des différents biens dès leur mise en exploitation.

Les immobilisations incorporelles comprennent l'équipement informatique (software), amorti sur une durée de quatre ans.

Dépréciation des actifs

Les actifs évalués au coût historique amorti doivent faire l'objet d'une dépréciation s'il existe des indicateurs ou un changement de circonstances qui rendent probable que leur valeur nette comptable puisse ne pas être recouvrable. Une perte pour dépréciation est reconnue pour le montant de la différence entre la valeur nette comptable et la valeur de recouvrement estimée. La valeur de recouvrement est la valeur la plus élevée entre la juste valeur moins les coûts de vente et la valeur d'usage.



Actifs financiers

Au sens des IFRS, le concept d'actif financier est très large, puisqu'il englobe la plupart des créances. Au sein de la FTI, sont reconnus comme des actifs financiers la trésorerie et les prêts et créances, soit les créances issues des mandats de gestion et divers, les comptes de régularisation actifs, les immobilisations financières et les instruments financiers.

	Annexe	2016	2015
Débiteurs mandats de gestion et divers	6	2'169'672	1'874'020
Comptes de régularisation actifs	7	1'810'445	1'639'060
Immobilisations financières	5	22'525'892	15'128'572
Instruments financiers	8	-	-
Prêts et créances		26'506'009	18'641'652
Liquidités et équivalents de liquidités	10	26'091'953	23'102'416
Liquidités et équivalents de liquidités		26'091'953	23'102'416
Total des actifs financiers		52'597'962	41'744'068

Immobilisations financières

Cette rubrique comprend la valeur résiduelle nominale des prêts et avances consentis par la FTI à l'égard de tiers en vue du financement de leur bâtiment industriel et artisanal ou de leurs locaux. La valeur actualisée de cette position ne diffère pas de manière significative de sa valeur nominale. Un ajustement est effectué pour les moins-values effectives permanentes. Ledit ajustement est déterminé selon un examen périodique des postes en suspens et du respect des conditions de prêts ou d'avances octroyées.

Débiteurs de gestion FTI

Il s'agit des débiteurs superficiels des périmètres industriels et des locataires des biens immobiliers propriété de la FTI. Ceux-ci sont comptabilisés initialement à leur juste valeur, correspondant à la valeur nominale de la créance, et ultérieurement évalués à leur coût amorti. Une estimation des débiteurs douteux est réalisée chaque année sur la base des procédures de recouvrement engagées par la FTI ainsi que des risques potentiels futurs. Les débiteurs à risque font l'objet d'une provision pour dépréciation individuelle (compte diminutif d'actif), inscrite dans les livres de la Fondation.

Débiteurs / créanciers relatifs à des mandats de gestion confiés à la FTI

La Fondation pour les terrains industriels de Genève assure la gestion de plusieurs périmètres industriels pour le compte de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et de la commune de Vernier. Dans son rôle de mandataire, la FTI se charge des opérations de facturation et de recouvrement des redevances locatives et des taxes d'équipement. De même, la Fondation réalise les travaux d'équipements des zones sous gestion. Enfin, la Fondation assume la facturation de la taxe unique de raccordement (ci-après TUR) au nom et pour le compte du Fonds intercommunal d'assainissement (ci-après FIA), ainsi que les travaux financés par ledit fonds.



La FTI dresse périodiquement une situation pour chaque mandant, permettant de faire la synthèse des sommes engagées. Les créances et les dettes sont comptabilisées initialement à leur juste valeur, celles-ci correspondant à leur valeur nominale, et ultérieurement évaluées à leur coût amorti.

Comptes de régularisation actifs / passifs

Les charges payées d'avance et les charges à payer, ainsi que les produits à recevoir et les produits reçus d'avance sont enregistrés au 31 décembre de chaque année, afin de répondre au principe de délimitation périodique.

Liquidités et équivalents de liquidités

Conformément aux statuts de la FTI, les liquidités comprennent les avoirs en compte courant, en compte d'épargne et les placements financiers avec une durée initiale équivalente ou inférieure à 90 jours auprès d'organismes financiers, ainsi que la caisse de la Fondation. Elles sont évaluées à leur valeur nominale.

Capital statuaire

Le capital de la Fondation comprend le fonds ordinaire et la dotation immobilière de l'Etat de Genève.

Le fonds ordinaire est constitué par une dotation de CHF 200'000. Les dotations immobilières de l'Etat de Genève comprennent les immeubles dont la propriété a été transférée par ce dernier à la Fondation. Les dotations statutaires estimées au coût historique au 31.12.2016 s'élèvent au total à CHF 47'345'934.

Réserves statutaires

Il s'agit de la dotation à plusieurs fonds conformément aux dispositions prévues par l'article 39 des statuts de la FTI. Le résultat global de l'exercice est affecté aux fonds suivants :

- fonds de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier,
- fonds d'acquisition de terrains industriels,
- fonds de réserve générale. L'attribution à ce fonds doit être de 10% du solde disponible après les attributions précitées. Elle cesse d'être obligatoire dès que le fonds atteint 25% du capital statuaire.



Dettes financières

Le tableau ci-dessous montre la valeur comptable des passifs financiers de la FTI :

	Annexe	2016	2015
Engagements bancaires (à long et à court terme)	11	202'780'000	182'970'000
Créanciers mandats de gestion et divers	14	4'193'270	7'344'934
Comptes de régularisation passifs	15	3'547'158	1'301'017
Prêts financiers valorisés au coût amorti		210'520'428	191'615'951
Instruments financiers	16	5'443'372	4'236'624
Total des passifs financiers		215'963'800	195'852'575

Provisions pour risques

Une provision est constituée à chaque fois qu'il y a une obligation actuelle (implicite ou juridique) résultant d'un événement passé et dont la probabilité d'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques, supérieure à 50%, sera nécessaire pour éteindre l'obligation. Toute provision doit être évaluée de manière fiable, faute de quoi aucune provision n'est constituée.

Engagements de prévoyance

Bien que l'ensemble du personnel de la Fondation ne soit pas assimilé à la fonction publique, celui-ci est affilié auprès d'un fonds autonome, soit la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève (CPEG) issue de la LCPEG instaurant la fusion de deux caisses publiques, la CIA et la CEH dès le 1.01.2014.

L'ensemble du personnel est au bénéfice de prestations de retraite basées sur le principe de la primauté des prestations. Un plan à prestations définies est un plan de pension en vertu duquel le montant de la retraite versée aux employés est défini, généralement en fonction d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, les années de service ou le salaire assuré.

Instruments financiers

La FTI utilise des instruments financiers dérivés afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang. Ces instruments sont comptabilisés au bilan au poste « 16. Instruments financiers » et évalués à la juste valeur dès la date de transaction.

En cas de couverture de la charge d'intérêt future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti. La variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture est pour sa part enregistrée dans les capitaux propres en « Autres éléments du résultat global » avant d'être recyclée au compte de résultat au fur et à mesure de la survenance des échéances d'intérêts couvertes correspondantes.

En l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments dérivés sont enregistrées en résultat financier.



La juste valeur des swaps est déterminée sur la base d'une estimation des cash-flows futurs du contrat, obtenus par comparaison du taux de la jambe fixe du swap et du taux d'intérêt du marché de sa jambe variable (Libor CHF 3 mois), à des dates d'observations futures qui constituent la courbe de taux projeté du taux concerné. Elle est construite à partir de l'observation d'instruments échangeant sur le marché le même index de taux pour différentes maturités (FRA pour les maturités inférieures à 1 an et swaps au-delà de 1 an). La juste valeur des swaps à chaque clôture est égale à la valeur actuelle de l'instrument, actualisant chaque cash-flow sur la base du taux monétaire au jour le jour.

Reconnaissance des revenus

Les revenus sont comptabilisés dans la période où la prestation est rendue et représentent la juste valeur de la considération reçue ou de la créance dans le cadre de l'activité principale de la FTI. Les revenus sont comptabilisés nets de taxe sur la valeur ajoutée.

Les revenus sont reconnus pour les activités décrites ci-dessous lorsque ceux-ci peuvent être mesurés de manière fiable et qu'il est probable que les bénéfices futurs seront réalisés.

Recettes locatives

Ces redevances sont comptabilisées de manière linéaire sur la durée du contrat de droit de superficie ou de location au moment de l'élaboration de la facturation. Il s'agit d'une facturation mensuelle ou trimestrielle pour les loyers et semestrielle pour les rentes de droits de superficie.

Honoraires de gestion

La Fondation facture les honoraires suivants à :

• Ville de Genève	Gestion de la ZI du Lignon	4.5% des redevances locatives facturées
• Mandats divers	Gestion de projets divers	CHF 125 / heure
• Fonds Zimeysa	Gestion de la taxe d'exploitation	5.7% des taxes d'exploitation facturées
• FIA	Gestion de la TUR et des travaux d'assainissement des eaux	CHF 150 / heure

De même, elle facture des honoraires pour l'élaboration des décomptes chauffage et frais accessoires des immeubles industriels qu'elle gère. Dans ce cas, elle applique les tarifs 2008 de la société des Régisseurs (remplacée par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier - USPI), indexés sur l'indice suisse des prix à la consommation - ISPC.

Résultat financier

Les revenus d'intérêts et les intérêts courus sur les comptes à terme fixe sont comptabilisés dans le compte de résultat durant la période au cours de laquelle ils surviennent.



Impôts

La Fondation étant assimilée du point de vue fiscal à un établissement cantonal au sens de l'article 9 al. 1, let. b) de la loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM), elle est exempte de l'impôt fédéral direct ainsi que de l'impôt cantonal et communal. Il en va de même pour l'impôt sur les gains immobiliers au sens de l'article 9 al. 2 de la LIPM.

Traitement TVA

La Fondation est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, selon la méthode effective, sur une partie de ses recettes. Il s'agit notamment des recettes appelées parités et surtaxes ferroviaires versées par les sociétés superficielles reliées au réseau ferroviaire de la Praille, ne réalisant pas (ou pas assez) de trafic (de wagons ou de tonnes), ainsi que des locations de places de parc.

En outre, depuis 2010, la Fondation opte systématiquement pour l'assujettissement volontaire de ses bâtiments industriels et artisanaux. Cette opération lui permet de récupérer l'impôt préalable sur les coûts de construction et de rénovation, ainsi que sur les frais d'exploitation.

La FTI gère au nom et pour le compte du FIA, les informations TVA relative à la TUR. Elle transmet trimestriellement les chiffres au mandant pour intégration dans son décompte TVA.

Transactions avec des parties liées

Sont considérés comme parties liées, tous les établissements publics autonomes ainsi que les différents services de l'Etat de Genève ou toutes autres entités, soumises au contrôle de l'Etat de Genève. Toutes les transactions concernées sont réalisées au prix du marché ou sur une base réglementée.

Gestion des risques financiers

La FTI a examiné son exposition à certains risques financiers tels que spécifiés dans la norme IFRS 7 afin de préciser, en cas de besoin, la gestion à mettre en place.

Risque de marché

En général, la situation économique et les changements structurels déterminent l'évolution de l'offre globale et de la demande spécifique des bureaux et des surfaces commerciales, qui à leur tour influencent le niveau du prix de location et les risques de vacance des surfaces immobilières. En matière de terrains, l'offre se fait rare du fait de l'exiguïté géographique et des régimes de zones propres au canton de Genève.

De plus, le marché financier et celui des capitaux déterminent aussi la rentabilité à atteindre (taux d'escompte). Afin de minimiser ces risques, il est essentiel de bien sélectionner et diversifier les objets immobiliers et les locataires, et d'ajuster le profil d'exigibilité des locataires ainsi que de prévoir les mesures de rénovations adaptées.



Risque de change

La FTI n'est pas exposée au risque de change, car la quasi-totalité de ses transactions sont réalisées en francs suisses.

Risque de prix

La FTI est exposée aux risques de prix dans le cadre de son activité de gestion de droits de superficie, du fait de l'indexation périodique des loyers (5 ou 15 ans) liée à l'évolution du taux d'intérêt de référence publié par le Département fédéral de l'économie et sur l'indice suisse des prix à la consommation. La FTI est également exposée au risque de prix sur le marché de la location dans le cadre de son activité de location des bâtiments.

Risque de taux d'intérêt

La structure de la dette financière de la FTI, principalement composée de dette domestique à taux variable, l'expose au risque de hausse des taux courts.

La stratégie de la FTI consiste à couvrir intégralement le risque de variation de taux d'intérêt portant sur la dette financière. A cet effet, La FTI recourt à des emprunts à taux fixe ou utilise des instruments financiers pour couvrir sa dette à taux variable. Ces instruments financiers prennent la forme de contrats d'échanges de taux dans lesquels elle reçoit principalement le Libor CHF (3 mois) et paye un taux fixe spécifique à chaque contrat. La FTI met en œuvre depuis 2014 une comptabilité de couverture conforme à IAS 39, qualifiant ces opérations de couvertures de flux de trésorerie futurs. Les plus et moins-values latentes résultant de la valeur de marché de ces dérivés sont comptabilisés en capitaux propres dans "Autres éléments du résultat global" à la clôture de l'exercice.

La mise en place de produits de couverture pour limiter le risque de taux expose la FTI à une éventuelle défaillance de contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut de contrepartie. L'analyse menée par la FTI n'a pas conduit à identifier d'impact matériel de ce risque.

Ces risques, ainsi que d'autres éléments, sont définis dans le Règlement fixant les principes de gestion de la dette et des placements, validé par le Conseil d'administration de la Fondation.

De même, les loyers et les rentes de droits de superficie sont indexés périodiquement sur les taux de référence de la BNS, pouvant influencer sensiblement les revenus locatifs.

Enfin, les revenus liés aux placements financiers varient selon les fluctuations de taux historiquement au plus bas.

Enfin, l'introduction des taux d'intérêt négatifs par la BNS conditionne la gestion de la trésorerie de la FTI, des seuils ayant été instaurés par les institutions financières. Ainsi, une surveillance active de la trésorerie a été mise en place afin d'éviter le paiement de charges d'intérêts sur nos avoirs en compte.

Risque de crédit

La diversification des transactions avec plusieurs institutions financières limite la concentration du risque de crédit.



La FTI n'est pas exposée à des concentrations de risques de crédit spécifiques. De plus la possibilité d'exercer les clauses contractuelles incluses dans tous les contrats de droits de superficie, relatives à l'exercice du droit de retour ainsi que l'hypothèque légale en garantie du paiement de la rente de droits de superficie, limitent les risques de crédit. Par ailleurs, en règle générale, le droit de superficie est payable par semestre d'avance.

Pour les locaux industriels, la FTI dispose d'une base diversifiée de locataires. Une garantie bancaire, correspondant à 3 mois de loyers, est exigée pour toute location de locaux.

Considérant la provision pour pertes sur débiteurs constituée, les garanties disponibles et les arrangements négociés avec les débiteurs, le risque d'insolvabilité des locataires est faible.

Risque de liquidités

Les statuts de la FTI exigent une gestion prudente des liquidités, à savoir le placement non spéculatif à moins de douze mois. La Fondation peut donc faire face de manière rigoureuse à ses engagements au 31.12.2016.

La planification en matière de trésorerie prévoit un solde de disponibilités nettes de CHF 19'100'000 à la fin de l'exercice 2017.

Les engagements bancaires pour un montant total de CHF 202'780'000 sont exigibles à plus de 30 jours (cf. Annexe 11). Les autres engagements sont payables à vue.



Estimations comptables et jugements critiques

La FTI produit des estimations et suppositions concernant des projections futures. Les estimations comptables qui en résultent diffèrent en général des résultats réels. Les estimations et suppositions qui présentent un risque d'ajustement significatif sur la valeur comptable des actifs et passifs considérés dans les douze prochains mois sont détaillées ci-dessous.

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

La meilleure estimation de la juste valeur repose sur les prix du marché de l'immobilier. En l'absence de transactions similaires récentes et jusqu'à fin 2015, la FTI déterminait la juste valeur des parcelles et des bâtiments considérés comme des immeubles de rendement sur la base d'un rapport émis par un expert indépendant. Pour les parcelles, cette méthode, basée sur l'actualisation des flux futurs, différait dans ses estimations selon le classement des zones (zones de développement 2, zone industrielle et artisanale, zone de développement industriel et artisanal) ; pour les bâtiments, l'application était la même.

Au cours de l'exercice 2016, et pour faire suite à l'acquisition foncière majeure réalisée dans le cadre des transactions foncières avec l'Etat de Genève, la FTI a souhaité simplifier le modèle de valorisation afin de ne plus considérer uniquement la typologie des zones, et appliquer des méthodes de valorisation différentes selon ce critère. Dans ce contexte, un cabinet d'experts immobiliers indépendant a été mandaté pour créer un modèle unique destiné à valoriser les parcelles et les bâtiments de rendement, sur la base des flux futurs escomptés.

La détermination de la valeur d'un terrain est basée sur les possibilités de développement offertes par la zone, respectivement par ce qui est autorisé conformément au règlement. Cette méthode consiste dans un premier temps à établir la valeur de commercialisation possible, dans le cadre des objectifs fixés par la mission de la Fondation, après travaux, considérant l'utilisation raisonnable des possibilités constructibles offertes et cohérentes par rapport à la typologie d'affectation, respectivement aux besoins du marché. A ce résultat, il est ensuite soustrait les coûts de construction, frais divers et marges projetés.

Afin d'estimer le potentiel brut d'une parcelle, indépendamment de son occupation actuelle ou non, le cabinet d'expert immobilier a considéré 12 variantes possibles, selon l'usage et la mixité visée pour chacune des parcelles. Ces 12 variantes sont les suivantes :

Cat	Typologie	Occupation	IUS cible	Type d'activité
A1	Artisanat / Industrie	Artisanat	0.4	Industrie extractive, industrie traditionnelle d'exploitation ou de transformation, assainissement, logistique, construction (atelier/stockage)
A2	Artisanat / Industrie	Artisanat	0.8	Industrie traditionnelle d'exploitation ou de transformation, logistique, activités commerciales, construction (atelier/stockage)
A3	Artisanat / Industrie	Industrie	0.8	
A4	Artisanat / Industrie	Technologie	0.8	Industrie technique de base, agroalimentaire, chimique, pharmaceutique/médical, microtechnique
A5	Artisanat / Industrie	Technologie	1	
A6	Artisanat / Industrie	Technologie	1.5	



A7	Artisanat / Industrie	Haute valeur ajoutée	1	Industrie technique qualifiée, chimique, pharmaceutique/médical, microtechnique, horlogerie, recherche et développement technique et scientifique
A8	Artisanat / Industrie	Haute valeur ajoutée	1.5	
B1	Mixte 40/60%	Artisanat / Technologie / Haute valeur ajoutée	0.8	Industrie traditionnelle et technique de base, service aux entreprises, construction, activités commerciales
B2	Mixte 40/60%	Artisanat / Technologie / Haute valeur ajoutée	1	Industrie traditionnelle et technique qualifiée, service aux entreprises, construction (administratif), activités commerciales
B3	Mixte 40/60%	Artisanat / Technologie / Haute valeur ajoutée	1.5	
C1	100%	Administratif – Technologie / Valeur ajoutée	1.5	Industrie tous types (qualifiée), recherche et développement, services supérieurs aux entreprises, construction (administratif), activités commerciales (administratif)

En collaboration avec le service Aménagement de la FTI, le potentiel des zones industrielles a été estimé avec fiabilité, et pour chacune d'entre elles, un "rating" conservateur de A1 à C1 a été établi. Ensuite, ce rating a été affecté de manière uniforme à l'ensemble des parcelles d'une même zone industrielle. Ce choix tend à simplifier l'approche.

Sur la base de ce rating et des variables considérées dans le rapport de l'expert immobilier, la valorisation des parcelles et des bâtiments a été estimée, en appliquant un taux d'incidence foncière lorsque les parcelles sont valorisées par le biais de revenus locatifs grevant les bâtiments.

Estimations liées à l'application des principes comptables

Le management de la FTI a utilisé des estimations liées à l'application des principes comptables dans les domaines suivants :

- Perte de valeur des immobilisations corporelles,
- Provisions pour débiteurs douteux et autres provisions,
- Durées d'utilité pour les immobilisations corporelles et incorporelles,
- Engagements de prévoyance (expertise actuarielle).



Annexe aux états financiers

1. Immeubles de placement

Selon l'article 6 alinéa 4 de ses statuts, la Fondation ne peut vendre ou échanger des immeubles ou fractions d'immeubles lui appartenant, que pour procéder à la rectification de limites avec des propriétés voisines ou pour agrandir, à la périphérie des zones industrielles visées à l'article 1, lettre a, et en cas d'impérieux besoins, les immeubles contigus aux siens et servant à l'exploitation d'entreprises industrielles ou commerciales.

La méthode aboutissant au calcul de la juste valeur du patrimoine immobilier de la FTI est décrite dans la partie "Estimations comptables et jugements critiques" de ces états financiers. Les paramètres économiques (taux d'actualisation, taux de capitalisation, inflation, etc.) sont conformes à la pratique en vigueur.

Les coûts opérationnels directs, incluant la réparation et l'entretien provenant de l'investissement immobilier générant un produit locatif pendant la même période, sont détaillés à l'Annexe 21.

	Terrains	Bâtiments	Totaux
Juste valeur au 1.01.2015	260'766'014	107'170'272	367'936'286
Acquisitions	86'876'452	32'319'903	119'196'355
Activations	173'895	1'161'964	1'335'859
Transferts	57'575	-	57'575
Cessions	-115'050	-	-115'050
Augmentation de juste valeur	-	1'896'939	1'896'939
Diminution de juste valeur	-	-232'325	-232'325
Juste valeur au 31.12.2015	347'758'886	142'316'753	490'075'639
Juste valeur au 1.01.2016	347'758'886	142'316'753	490'075'639
Acquisitions	3'733'733	15'313'738	19'047'471
Activations	220'387	1'120'105	1'340'492
Transferts	-4'040'394	-4'620'362	-8'660'756
Cessions	-1'692'900	-	-1'692'900
Augmentation de juste valeur	98'616'516	34'597'846	133'214'362
Diminution de juste valeur	-98'760'328	-27'354'480	-126'114'808
Juste valeur au 31.12.2016	345'835'900	161'373'600	507'209'500

Les justes-valeurs des immeubles de placement ont été obtenues en utilisant la méthode de calcul des flux de trésorerie futurs actualisés. Ces calculs comprennent notamment l'utilisation des dernières données techniques et financières connues de la FTI ainsi que les projections financières.

Une variation à la hausse de 1% du coût moyen pondéré du capital (WACC) aurait un impact défavorable de CHF 38'323'000 sur les terrains et CHF 22'584'600 sur les bâtiments présentés en immeubles de placement.

En date du 18 décembre 2015, la Fondation pour les Terrains Industriels a acheté à l'Etat de Genève des actifs immobiliers pour CHF 100'004'698. Cette opération comprend l'acquisition de 410'220 m² de terrains pour un montant de CHF 83'991'217 ainsi que 20 bâtiments industriels et artisanaux ou villas pour un montant de CHF 16'013'481. L'entrée en jouissance de ces biens est fixée au 31 décembre 2015. Dès le



1^{er} janvier 2016, 52 DDP sont ainsi repris par la FTI, régularisant partiellement la situation des DDP propriété de l'Etat, dont les revenus sont comptabilisés par la FTI.

Parallèlement à cette opération, une promesse de vente et d'achat de CHF 62'204'727 a été signée entre la FTI et l'Etat de Genève en vue du rachat d'actifs immobiliers. Cette promesse porte sur des terrains pour une surface totale de 307'195 m² pour CHF 50'515'540 ainsi que sur 8 bâtiments industriels et artisanaux ou villas pour CHF 11'689'187. En tout, 32 DDP sont concernés par cet engagement. Certains terrains et bâtiments faisant partie de cette promesse sont déjà gérés par la FTI, pour un chiffre d'affaires annuel de CHF 2'264'714 en 2016. Le processus de transfert fixé entre les parties prévoit que la FTI acquiert et gère des DDP dans le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), jusqu'à concurrence du montant total prévu dans ladite promesse. Ces acquisitions interviendront, au cas par cas, après examen de la FTI et sur décision de l'Etat de Genève. Lors de l'exécution finale, les transferts d'actifs acquis au PAV seront échangés avec les biens inscrits dans ladite promesse.

Au cours de l'exercice 2016, la FTI a saisi les opportunités d'investissement suivantes :

Des acquisitions de bâtiments concernant les immeubles sis :

- Route du Bois-de-Bay 33 à Vernier (ZIBAY), 1'686 m² de SBP.
- Rue de Turretin 5 à Vernier (ZIMEYSA RELIEE AU RAIL), 260 m² de SBP.
- Chemin de Bois-Brûlé 15 au Grand-Saconnex (BOIS-BRÛLE), 1'657 m² de SBP.
- Rue de la Bergère 25 à Vernier (ZIMEYSA), 2'907 m² de SBP
- Rue du Cardinal-Journet 57 à Meyrin (ZIMEYSA), 1'681 m² de SBP.

Une acquisition de villa concernant l'immeuble sis :

- Route du Nant-d'Avril 16 à Vernier (ZIMEYSA), 130 m² de SBP.

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 17'247'738. Par ailleurs, au cours de l'exercice 2016, la FTI a reçu un montant de CHF 1'934'000 au titre du remboursement des frais de mise en valeur sur une opération à Versoix. Ce remboursement a été porté en diminution du coût d'acquisition de la parcelle concernée.

Des échanges fonciers ont été opérés dans la ZIMEYSA :

- Acquisition de la parcelle 10969 de 3'332 m² contre cession de la parcelle 11055 de 3'733 m², sur la commune de Satigny.
- Acquisition de la parcelle 14609 de 8'501 m² contre cession des parcelles 14435A et 14435C, respectivement de 515 m² et 7'038 m², sur la commune de Meyrin.

Des acquisitions foncières ont été réalisées dans les zones industrielles suivantes :

- Parcelle 10263 de 3'457 m² sur la commune de Satigny (ZIMEYSA).
- Parcelles 12273 et 12275, respectivement de 1'991 m² et 393 m² sur la commune de Meyrin (ZODIM).
- Parcelles 3430 et 3431, respectivement de 1'097 m² et 237 m² sur la commune de Vernier (ZIBAT).
- Solde de la parcelle 5101, soit 687 m², sur la commune de Vernier (ZIMOGA).

L'ensemble des transactions foncières ci-dessus s'élève à CHF 3'733'733.



Inventaire des terrains propriété de la FTI

Zone / Parc	31.12.2016		31.12.2015	
	Surface en m2	Valeur nette comptable	Surface en m2	Valeur nette comptable
BOIS-BRÛLE	15'697	2'171'000	15'697	3'932'021
ZIBAY	307'683	50'401'120	308'083	51'441'828
CHEMIN DE LA MOUSSE	3'328	437'100	3'328	1'091'026
LES CHERPINES	5'304	1'412'850	5'304	862'741
LA PALLANTERIE	4'610	430'200	4'610	691'000
LA RENFILE	41'983	8'023'800	41'983	17'067'700
LA SCIE	9'934	4'860'100	9'934	2'126'072
LA TUILLIERE	46'036	7'412'100	46'036	5'938'780
LE SAPAY	18'841	2'158'700	18'841	3'868'435
ZIBAT	60'156	12'672'909	58'876	14'518'651
LES FAYARDS	11'664	2'420'400	11'664	2'104'000
ZODIM	19'583	5'210'140	17'199	3'178'917
ZIMEYSA - NORD	408'926	70'592'900	404'517	69'336'785
ZIMEYSA - SUD	63'169	16'803'700	63'169	11'218'151
ZIMOGA	200'564	58'695'228	200'564	35'450'185
PAV	199'635	71'206'500	199'635	92'577'343
ZIPLO	170'033	32'932'320	170'033	28'056'436
PONT BUTIN	6'379	2'982'000	6'379	1'191'507
ZIRIAN	14'875	3'584'960	14'875	3'481'110
VALAVRAN	23'679	3'251'700	23'679	5'084'900
Total	1'632'079	357'659'727	1'624'406	353'217'586

Certains terrains de la FTI ne sont pas considérés comme des immeubles de placement au sens des IFRS, mais comme des immobilisations corporelles. Au 31.12.2016, Ces terrains représentent une surface de 89'547 m2 pour une valeur de CHF 11'823'826, et au 31.12.2015, une surface de 31'895 m2 pour une valeur de CHF 5'458'700.

La Fondation détient 18 cédules hypothécaires pour un montant total de CHF 28'704'500.



2. Immobilisations corporelles

Valeurs d'acquisitions historiques	Aménagement des locaux	Mobilier, machines, matériel et véhicule	Equipement informatique hardware	Equipements et terrains ferroviaires	Parcelles non valorisables	Totaux
Solde au 01.01.2015	609'730	370'057	193'858	9'132'460	-	10'306'105
Acquisitions	-	48'662	12'880	-	-	61'542
Transferts	-	-	-	1'800	-	1'800
Mise au rebut	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2015	609'730	418'719	206'738	9'134'260	-	10'369'447
Solde au 01.01.2016	609'730	418'719	206'738	9'134'260	-	10'369'447
Acquisitions	-	98'578	37'217	-	-	135'795
Transferts	-	-	-	-	6'365'127	6'365'127
Mise au rebut	-587'484	-207'003	-42'884	-	-	-837'371
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2016	22'246	310'295	198'170	9'134'260	6'365'127	16'030'097
Amortissements cumulés						
Solde au 01.01.2015	-575'234	-339'101	-160'611	-1'584'323	-	-2'659'269
Amortissements	-6'462	-15'190	-21'827	-103'821	-	-147'300
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	-	-	-	-	-	-
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2015	-581'696	-354'291	-182'438	-1'688'144	-	-2'806'569
Solde au 01.01.2016	-581'696	-354'291	-182'438	-1'688'144	-	-2'806'569
Amortissements	-12'562	-32'990	-16'625	-103'822	-	-165'999
Dépréciations d'actifs	-	-	-	-	-	-
Mise au rebut	587'484	207'003	42'884	-	-	837'371
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2016	-6'774	-180'279	-153'279	-1'791'966	-	-2'132'297
Valeurs nettes au bilan						
au 01.01.2015	34'496	30'956	33'247	7'548'137	-	7'646'835
au 31.12.2015	28'034	64'428	24'300	7'446'116	-	7'562'878
au 31.12.2016	15'472	130'016	44'891	7'342'294	6'365'127	13'897'800

Aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leur valeur d'acquisition et d'amortissement a été contrepassée. Les mises au rebut constatées au cours de l'exercice 2016 s'expliquent par la sortie de l'inventaire des immobilisations corporelles liées aux anciens bureaux de la FTI, suite à la rénovation des locaux de la Fondation. Au 28 février 2016, date de l'installation dans les nouveaux locaux, ces immobilisations étaient totalement amorties.

3. Immobilisations en cours de réalisation

ZI	Opération	Valeur nette comptable au 01.01.2015	Acquisitions	Transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2015	Valeur nette comptable au 01.01.2016	Acquisitions	Transferts	Valeur nette comptable au 31.12.2016
Zbat	Frais d'expertise Acquisition Bâtiment Vaney	-	-	-	-	-	691	-	691
	Frais d'expertise pour un nouveau DDP	-	-	-	-	-	1037	-	1037
Zi Bois-Brulé	Frais de réalisation de PZLA	150878	28465	-	179343	179343	33881	-	213224
Zi Cherpinas	Frais d'expertise bâtiment Blanchet	-	3500	-	3500	3500	2506000	-2509500	-
Zi Diverses	Pilotage du Luter plan et règlement directeurs	77649	-	-	77649	77649	2'181	-	79830
Zi St-Georges	Frais d'acquisition de terrains Prés-des-Dames	5913	38000	-	43913	43913	-	-	43913
	Frais d'étude de faisabilité bâtiment mtyle Lancy	108745	35762	-234507	7828	7828	-	-	-
	Frais d'expertise bâtiments et terrains Perret	7828	-	-	7828	7828	2603650	-2611478	-
Zifay	Frais d'étude réalisation de bâtiment	166720	-	-166720	-	-	-	-	-
Zimeysa	Frais d'étude + élaboration plan et règlement directeurs Zimeysaver	837696	43425	-	881122	881122	111355	-	992477
	Frais d'expertise de bâtiment rue de la Bergère 25	10143	-	-	10143	10143	6010300	-6020443	-
	Frais d'expertise bâtiment Faucherre	106	4320	-	4426	4426	2700000	-2700426	-
	Frais d'études pour le plan directeur - Les mouillettes	-	-	-	-	-	7675	-	7675
Zimoga	Frais d'études pour la plate forme logistique SIC (Ren'file)	-	-	-	-	-	13500	-	13500
Zipa-Praille	Frais d'expertise terrains Ronget route de Montfleury 38-40	1701	-	-	1701	1701	864	-	2565
	Frais d'étude logistique urbaine PRL2	213474	-	-	213474	213474	-	-	213474
	Honoraires promesse d'achat-vente futures parcelles Ebat Genève	-	16586	-	16586	16586	-	-	16586
	Frais d'acquisition bâtiments Flächet	101241	9900000	-10001241	-	-	-	-	-
Ziulf	Frais d'étude faisabilité Pôle Déchet PAV	-	127800	-	127800	127800	18000	-	145800
Zidiv	Frais d'études pour le plan directeur - ZITUL	-	-	-	-	-	23321	-	23321
Zidiv	Gouvernance Eco-Parcs	29172	-	-29172	-	-	-	-	-
Total		1'801'266	10'197'869	-10'431'639	1'567'465	1'567'465	14'032'453	-13'845'848	17'647'091

En vue d'œuvrer au développement des grands projets PAV et CEVA, et ainsi favoriser le relogement des entreprises à déplacer dans le cadre de ces projets, la FTI a engagé des frais d'études afin d'acquérir de nouveaux terrains, bâtiments, ou de construire en nom propre. Les projets non suivis d'une réalisation sont reclassés en tant que charges d'exploitation. A contrario, les projets finalisés sont reclassés (*transfert*) en tant qu'immeuble de placement ou immobilisation financière.

Les principaux projets initiés ou poursuivis en 2016 concernent :

- La participation au développement du "Grand projet" d'aménagement Zimeysaver, duquel découleront les lignes directrices en vue de valoriser le plus grand périmètre industriel du canton, pour un montant de CHF 111'355.
- La réalisation de nouveaux PDZIA (ZDIA du Bois-Brûlé, des Mouillettes et des Tuileries), pour un montant de CHF 64'876.
- La réalisation d'expertises et/ou études en vue du développement de projets immobiliers pour un montant de CHF 33'339.
- Une étude de faisabilité lancée en 2015 pour la réalisation d'un pôle déchets au PAV, pour un montant de CHF 18'000.

4. Immobilisations incorporelles

Valeurs d'acquisitions historiques

Solde au 01.01.2015	817'022
Acquisitions	104'532
Transferts	-
Cessions	-
Solde au 31.12.2015	921'554
Solde au 01.01.2016	921'554
Acquisitions	232'688
Transferts	-
Cessions	-
Solde au 31.12.2016	1'154'241

Amortissements cumulés

Solde au 01.01.2015	-479'697
Amortissements de l'année	-142'462
Dépréciations d'actifs	-
Amortissements sur désinvestissements	-
Transferts	-
Solde au 31.12.2015	-622'158
Solde au 01.01.2016	-622'158
Amortissements de l'année	-161'982
Dépréciations d'actifs	-
Amortissements sur désinvestissements	-
Transferts	-
Solde au 31.12.2016	-784'141

Valeurs nettes au bilan

au 01.01.2015	337'325
au 31.12.2015	299'395
au 31.12.2016	370'101



Aucune dépréciation d'actifs n'a été constatée par rapport au niveau d'utilisation de chaque immobilisation existante. Les éléments inopérants sont sortis de l'inventaire et leur valeur d'acquisition et d'amortissement a été contrepassée.

5. Immobilisations financières

Valeurs d'acquisitions historiques	Aménagements locaux administratifs	Avances auprès de tiers				Totaux
		Avance Travaux clients	Prêt réseau Chauffage à Distance	Frais de valorisation	Avance acquisitions bâtiments Industriels	
Solde au 01.01.2015	-	1'165'337	-	-	-	1'165'337
Acquisitions / Avances	149'362	453'588	2'000'000	1'509'145	10'001'241	14'113'336
Transferts	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-	-	-	-	-	-
Remboursements	-	-150'101	-	-	-	-150'101
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2015	149'362	1'468'825	2'000'000	1'509'145	10'001'241	15'128'573
Solde au 01.01.2016	149'362	1'468'825	2'000'000	1'509'145	10'001'241	15'128'573
Acquisitions / Avances	403'583	281'159	-	82'072	7'000'000	7'766'814
Transferts	-	-	-	-	-	-
Amortissements	-47'024	-129'748	-	-3'830	-	-180'602
Remboursements	-	-188'893	-	-	-	-188'893
Cessions	-	-	-	-	-	-
Solde au 31.12.2016	505'921	1'431'344	2'000'000	1'587'387	17'001'241	22'525'892
Valeurs nettes au bilan au 01.01.2015	-	1'165'337	-	-	-	1'165'337
au 31.12.2015	149'362	1'468'825	2'000'000	1'509'145	10'001'241	15'128'573
au 31.12.2016	505'921	1'431'344	2'000'000	1'587'387	17'001'241	22'525'892

Les rubriques ci-dessus :

- *Aménagement des locaux administratifs* concerne les travaux de transformation des locaux de la FTI, financés par celle-ci. La FTI n'étant pas propriétaire du bâtiment, les coûts sont activés en tant qu'immobilisation financière et amortis sur la durée du bail (10 ans).
- *Avance travaux clients* concerne des travaux financés par la FTI et remboursés par les locataires sur la durée respective de chaque bail.
- *Prêt réseau Chauffage à distance* consiste en une convention de prêt en faveur d'un consortium d'entreprises, en vue de favoriser la réalisation d'un réseau de chaleur à distance dans la ZDIA de Plan-les-Ouates. Les conditions de déboursement du prêt étant remplies, le prêt a été octroyé aux conditions suivantes :
 - Capital : CHF 2'000'000
 - Durée : 10 ans, in fine
 - Taux d'intérêt : 3%

La convention, signée en 2015, prévoit la possibilité de convertir le prêt de la FTI en capital-actions, à sa demande exclusive et de son plein gré, ce sans la moindre mesure de contrainte. L'objectif stratégique de la FTI est de favoriser la réalisation d'infrastructures par son apport financier. En l'état, la Fondation n'envisage pas de devenir actionnaire du consortium.



- *Frais de valorisation* comprend, pour CHF 1'509'145, l'intégralité des frais engagés par la FTI en 2015 pour la mise en valeur de la ZDIA des Fayards à Versoix, intégralement répercutés au superficiaire sur la durée du droit distinct permanent.
- *Avance acquisitions bâtiments industriels* concerne le rachat à terme de deux DDP dans le PAV (PRAILLE-OUEST). Dans le cadre de la promesse d'achat-vente, le versement d'acomptes par la FTI au superficiaire respectivement de CHF 4'400'000 et CHF 5'500'000 en 2015, puis CHF 7'000'000 en 2016 a pour but de faciliter son relogement hors du PAV. La Fondation perçoit des intérêts au taux de 2.8% sur les montants versés. En octobre 2021, elle deviendra propriétaire des bâtiments.

6. Débiteurs mandats de gestion et divers

	2016	2015
Débiteurs de gestion auprès de tiers	2'856'702	1'939'658
Débiteurs de gestion auprès de parties liées	-	296
Débiteurs de gestion	2'856'702	1'939'954
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'122'487	-693'458
Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées	549'955	302'164
Frais de chauffage et accessoires à répartir	-252'547	186'752
Autres débiteurs	879	1'438
Autres débiteurs auprès de parties liées	-	-
Avance octroyée à des tiers	137'170	137'170
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	2'169'672	1'874'020
Débiteurs bruts	3'292'159	2'567'478
Du croire sur débiteurs de gestion auprès de tiers	-1'122'487	-693'458
Total des débiteurs mandats de gestion et divers	2'169'672	1'874'020

Au 31.12.2016, le montant des redevances impayées par des débiteurs de gestion se monte à CHF 2'856'702, soit 8.3% de l'intégralité des recettes locatives facturées (2015 : CHF 1'939'953, soit 6.3%). En outre, les cas faisant l'objet d'une procédure de recouvrement ou d'arrangement en cours dûment provisionnés, représentent 3.25% des dites recettes (2015 : 2.23%). De nouveaux cas de contentieux et l'augmentation de créances ouvertes depuis 2014 expliquent cette hausse significative des débiteurs de gestion.

L'évolution de la provision pour dépréciation (du croire) se résume comme suit :

	2016	2015
Solde au début de de l'exercice	693'458	449'776
Utilisation	-186'113	-7'880
Dissolution	-19'036	-223'167
Dotation	634'177	474'729
Solde à la fin de l'exercice	1'122'487	693'458

La dissolution enregistrée en 2015 concerne une rente de droit de superficie régularisée par le superficiaire en fin d'exercice.



Le tableau ci-après présente l'ancienneté des débiteurs de gestion échus, hors ducroire :

	2016	2015
de 0 à 90 jours	711'902	593'054
de 91 à 180 jours	365'616	473'662
de 181 à 360 jours	1'616'984	349'209
plus de 360 jours	162'199	524'030
Total des débiteurs de gestion échus, hors ducroire	2'856'702	1'939'954

Il n'y a pas de débiteurs comptabilisés en monnaies étrangères. La position individuelle la plus importante correspond à un solde de CHF 450'453 au 31.12.2016 (CHF 388'875 au 31.12.2015). Il s'agit pour les deux années du même débiteur, avec lequel la FTI est en procédure de recouvrement.

La rubrique "Débiteurs mandats de gestion auprès de parties liées" tient compte des travaux d'équipement et d'études financés par la FTI, au nom et pour le compte de l'Etat de Genève dans les différents ZDIA du canton, conformément aux Lois 11252 et 11253 votées par le Grand Conseil. De même, ladite rubrique comprend les frais engagés au nom et pour le compte du FIA, pour la réalisation de réseaux secondaires d'assainissement en ZDIA.

7. Comptes de régularisation actifs

	2016	2015
Charges payées d'avance	1'681'573	1'397'915
Produits à recevoir	128'872	241'145
Total des comptes de régularisation actifs	1'810'445	1'639'060

8. Instruments financiers

	2016	2015
Instruments financiers à court terme	-	-
Instruments financiers à long terme	-	-
Total des instruments financiers	-	-

Cette classe d'actif comprend notamment les dépôts à terme pour une durée supérieure à 3 mois. En 2015 et 2016, aucun dépôt n'a dépassé cette durée, les rémunérations offertes en compte courant étant supérieures.



9. Immobilisations destinées à la vente

Valeurs d'acquisition historiques

Solde au 01.01.2015	1'065'928
Acquisitions	0
Transferts	0
Cessions	0
Solde au 31.12.2015	1'065'928
Solde au 01.01.2016	1'065'928
Acquisitions	0
Transferts	2'614'978
Cessions	0
Solde au 31.12.2016	3'680'906

Cette catégorie d'actif immobilisé comprend les coûts d'études pour la réalisation du projet "Maison Baylon" à Carouge (CHF 1'065'928). La FTI a initié ce projet en collaboration avec la Ville de Carouge, en vue de valoriser la parcelle 2010 de la même commune, par la réalisation d'un bâtiment destiné à accueillir aussi bien des services publics, des entreprises industrielles et artisanales, que du logement, tel que préconisé dans le projet Praille-Acacias-Vernets. La FTI prévoit de céder les frais engagés à des investisseurs publics intéressés par la concrétisation du projet. En mars 2012, une promesse de vente et d'achat avec droit d'emption a été conclue entre les parties. Son échéance est fixée au 31.12.2017. La prise en charge par la FTI des coûts de dépollution pour un montant forfaitaire est également prévue.

En date du 24 août 2016, le Conseil d'Etat a arrêté la décision de vendre le bâtiment en DDP sis sur la parcelle 10969 de la commune de Satigny à un tiers intéressé par cette acquisition. Dès lors, la valeur comptable actuelle de ce bâtiment, soit CHF 2'614'978, a été reclassée en immobilisations destinées à la vente.

10. Liquidités et équivalents de liquidités

	2016	2015
Liquidités en banque	23'107'452	20'115'852
Liquidités auprès de parties liées	2'974'094	2'983'212
Caisse	10'407	3'352
Total des liquidités et équivalents de liquidités	26'091'953	23'102'416

La Fondation bénéficie de deux lignes de crédit, respectivement de CHF 20'000'000 et de CHF 750'000, dans le but de financer ses besoins en trésorerie à court terme.

Le haut niveau de liquidités au 31 décembre 2016 s'explique par le fait que des investissements initialement prévus au cours de l'exercice ont été reportés en 2017.



11. Engagements bancaires

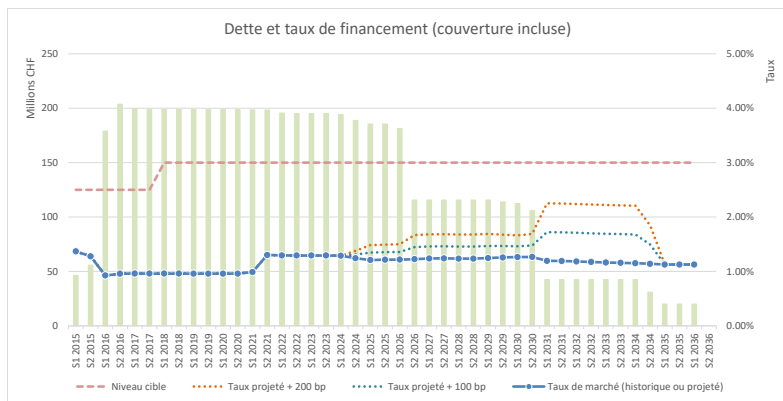
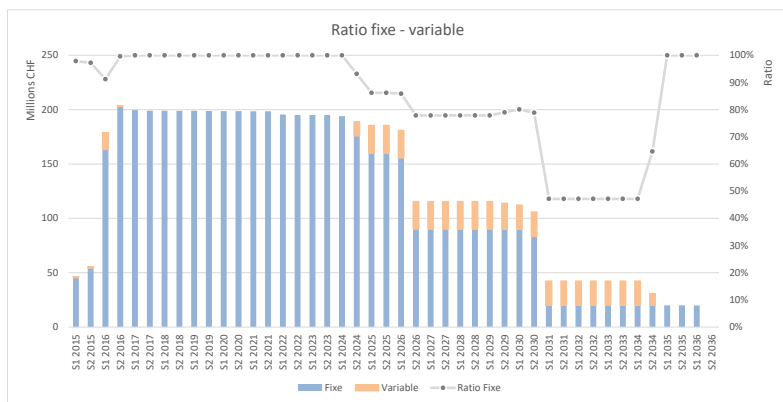
Engagements bancaires (à long terme)	2016	2015
Emprunts auprès de parties liées	-	3'600'000
Autres emprunts	7'020'000	7'180'000
Placements privés	192'000'000	152'000'000
Convention de crédit-cadre	-	-
Total des engagements bancaires (à long terme)	199'020'000	162'780'000
Engagements bancaires (à court terme)	2016	2015
Emprunts auprès de parties liées	3'600'000	80'000
Autres emprunts	160'000	4'360'000
Placements privés	-	-
Convention de crédit-cadre	-	15'750'000
Total des engagements bancaires (à court terme)	3'760'000	20'190'000
Total des engagements bancaires (à long et à court terme)	202'780'000	182'970'000

Les dates d'échéance contractuelles et les taux d'intérêt à la date du bilan se présentent comme suit :

Type de financement	Objet financé	Durée	Échéance	Taux	2016	Court terme	Long terme
Emprunt	Bâtiment	5 ans	24.01.2017	0.930% Fixe	3'600'000	3'600'000	0
Emprunt	Bâtiment	10 ans	24.01.2022	1.800% Fixe	3'600'000	80'000	3'520'000
Emprunt	Bâtiment	10 ans	02.05.2024	2.000% Fixe	3'580'000	80'000	3'500'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	19 ans et 11 mois	30.09.2034	1.158% Variable + Swap	32'000'000	0	32'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	15 ans	15.12.2030	1.315% Fixe	70'000'000	0	70'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10.5 ans	15.06.2026	0.850% Fixe + Variable + Swap	50'000'000	0	50'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	10 ans	30.06.2026	0.450% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
Placement privé	Bâtiments + terrains	20 ans	30.06.2036	1.125% Fixe	20'000'000	0	20'000'000
Total des engagements bancaires					202'780'000	3'760'000	199'020'000



La projection de la dette par date de maturité et par type de risque est la suivante :



Le taux moyen des financements s'élève à 1.15% au 31.12.2016, pour une durée moyenne pondérée de 12.75 ans, pour un montant maximal de CHF 203'725'326.



12. Engagements de prévoyance

Les informations financières relatives aux engagements du plan de prévoyance des employés de la Fondation, ont été réalisées par un actuaire indépendant disposant d'une qualification et d'une expérience reconnues dans le traitement de la norme IAS19.

Hypothèses

	31.12.2016 (t)	31.12.2015 (t-1)
Taux d'escompte	0.50%	0.80%
Taux attendu des augmentations de salaire	2.00%	2.00%
Taux attendu des augmentations des rentes	0.00%	0.00%
Probabilités de sortie	50% LPP 2010	50% LPP 2010
Tables de mortalité et d'invalidité	VZ 2010 Gen	VZ 2010 Gen

Ces hypothèses de calcul ont été dûment validées par l'organe de révision de la FTI.

Montant reconnu au bilan au début de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t-1)	19'871'358
- Valeur de marché de la fortune (t-1)	-6'854'000
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu (t-1)	13'017'358
+ Excédent non reconnu à cause du §58(b)(t-1)	0
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	13'017'358

Evolution du montant reconnu dans le compte d'exploitation

+ Coût du service actuel	813'397
+ Intérêt sur coût du service	6'507
+/- Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Coût du service total	819'904
+/- Intérêt net	102'106
- Contributions des employés (sans rachats)	-193'476
+ Charge nette de prévoyance de l'employeur reconnue dans le compte d'exploitation	728'534



Gains (pertes) actuariels de l'année

<u>Sur les engagements</u>		<u>Sur la fortune du plan</u>			
+	Valeur actuelle des engagements (t-1)	19'871'358	+	Valeur de marché de la fortune (t-1)	6'854'000
+	Coût du service de l'employeur	626'428	+	Contributions de l'employeur	397'168
+	Intérêt sur les engagements	156'264	+	Intérêt sur la fortune	54'158
+	Contributions des employés (sans rachats)	193'476	+	Contributions des employés (sans rachats)	193'476
-/+	Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-633'962	-/+	Solde des prestations versées / reçues (-/+)	-633'962
-	Primes et dépenses nettes d'assurance	0	-	Primes et dépenses nettes d'assurance	0
+	Valeur actuelle projetée des engagements (t)	20'213'564	+	Valeur de marché projetée de la fortune du plan (t)	6'864'840
-	Valeur actuelle effective des engagements (t)	-21'790'733	-	Valeur de marché effective de la fortune du plan (t)	-6'977'000
+/-	Gain (perte) actuarielle sur les engagements	-1'577'169	+/-	Gain (perte) sur la fortune du plan	112'160

Détail des gains et pertes

+/-	Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	-1'339'555	+/-	Gain (perte) dû aux changements d'hypothèses	0
+/-	Gain (perte) actuarielle dû à l'expérience	-237'614	+/-	Gain (perte) sur la performance, hors taux d'escompte	112'160
+/-	Changement de plan	0			0
+	Effets dus à un curtailment	0			0
+	Effets dus à un settlement	0	-	Effets dus à un settlement	0
+/-	Changement dans le plafonnement de la fortune	0	+/-	Changement dans le plafonnement de la fortune	0
+/-	Gain (perte) actuarielle sur les engagements	-1'577'169	+/-	Gain (perte) sur la fortune du plan	112'160



Evolution du montant reconnu dans l'OCI

+/- Gain (perte) actuarielle dû aux changements d'hypothèses	-1'339'555
+/- Gain (perte) actuarielle dû à l'expérience	-237'614
+/- Performance de la fortune, sans le coût d'intérêt	112'160
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
+/- Réévaluation de la (sous-couverture) excédent	-1'465'009

Montant reconnu au bilan à la fin de l'année

+ Valeur actuelle des engagements (t)	21'790'733
- Valeur de marché de la fortune (t)	-6'977'000
<hr/>	
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	14'813'733

Reconciliation

+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t-1)	13'017'358
+ Coût du service de l'employeur	626'428
+ Coût du service passé (changement de plan + curtailment)	0
+/- Effets dus à un settlement	0
+ Intérêt net	102'106
- Contributions de l'employeur	-397'168
+/- Perte (gain) actuarielle dû à l'expérience	237'614
+/- Perte (gain) sur la performance, hors taux d'escompte	-112'160
+/- Perte (gain) dû aux changements d'hypothèses	1'339'555
+/- Changement dans le plafonnement de la fortune	0
<hr/>	
+/- Sous-couverture (excédent) reconnu dans le bilan (t)	14'813'733



13. Provisions

	Litiges	Vacances non prises	Démolition	Dépollution	Total
Provisions à court terme	11'417	83'895	-	-	95'312
Provisions à long terme	-	-	86'000	-	86'000
Solde au 31.12.2015	11'417	83'895	86'000	-	181'312
Création / Augmentation	21'490	1'064	-	45'000	67'554
Utilisation	-	-	-	-	-
Dissolution	-11'417	-	-	-	-11'417
Mouvements	10'073	1'064	-	45'000	56'137
Provisions à court terme	21'490	84'959	-	45'000	151'449
Provisions à long terme	-	-	86'000	-	86'000
Provisions au 31.12.2016	21'490	84'959	86'000	45'000	237'449

* : les dissolutions de provisions sont imputées au crédit des comptes utilisés pour leur dotation (charges), conformément à la pratique des normes IFRS.

La provision pour litige de CHF 11'417 correspond à une facture produite dans le cadre d'un décompte acheteur-vendeur, suite à l'acquisition d'un bâtiment intervenue en 2012. Ce litige a été réglé par la FTI au cours de l'exercice 2016. La constitution d'une provision de CHF 21'490 correspond à une réclamation pour solde de tout compte d'un superficiaire, qui a été acceptée par la FTI.

La provision pour vacances non prises correspond au solde de congé non pris par les collaborateurs, calculé selon le tarif horaire individuel.

La provision à long terme pour "Démolition" correspond, à hauteur de CHF 60'000, à un montant versé par un créancier gagiste pour la démolition d'un bâtiment sis dans la zone industrielle des Acacias, dans le cadre de la faillite d'un superficiaire. La FTI procédera à la démolition du bâtiment en question dès qu'une nouvelle implantation d'entreprise sera réalisée. Par ailleurs, en vertu d'un arrangement avec un superficiaire situé dans la zone industrielle de la Praille ayant libéré une partie de son droit de superficie, la FTI a provisionné un montant de CHF 26'000 en vue de la démolition d'une dalle en béton.

La provision à long terme pour "Dépollution" correspond, à hauteur de CHF 45'000, à un engagement pris par la FTI de dépolluer la parcelle 10263 sur la commune de Satigny (ZDIA de Meyrin-Satigny), acquise au cours de l'exercice 2016.



14. Créanciers mandats de gestion et divers

	2016	2015
Fournisseurs	644'244	1'519'765
Autres créanciers	148'790	36'706
Créanciers divers	793'034	1'556'471
Autres mandats de gestion	384'887	32'839
Parties liées : Etat de Genève	973'617	3'660'133
Total mandats de gestion	1'358'504	3'692'972
Fonds public d'aménagements extérieurs	56'924	56'924
Fonds "Voies CFF Zimeysa"	1'968'090	2'005'008
Fournisseurs	16'719	33'560
Créanciers parties liées	2'041'732	2'095'491
Total créanciers divers et parties liées	3'400'237	5'788'463
Total des créanciers mandats de gestion et divers	4'193'270	7'344'935

La rubrique "Autres mandats de gestion" concernent les soldes dûs pour les mandats confiés par la Ville de Genève, la commune de Vernier et le FIA.

La FTI perçoit au nom et pour le compte de l'Etat de Genève, les taxes d'équipement dans les zones de développement industriel et artisanal du canton. En 2016, elle a ainsi perçu CHF 973'617 à ce titre.

Géré par la FTI à la demande de la Direction générale de la nature et du paysage (Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture), le fonds public d'aménagements extérieurs est approvisionné par les entreprises ayant procédé à l'abattage d'arbres sur leurs parcelles. Ainsi, un émolument leur est demandé par le DETA, perçu par la FTI, afin de permettre un reboisement équivalent des périmètres industriels qu'elle gère.

Le fonds "voies CFF Zimeysa" est géré par la FTI pour le compte de l'Etat de Genève. Il est approvisionné par la taxe d'exploitation ferroviaire payée par les entreprises reliées aux voies CFF de la Zimeysa, et couvre l'intégralité des frais d'entretien et de renouvellement des voies existantes, dont l'investissement a été assuré par l'Etat de Genève d'une part et par le paiement d'une taxe d'équipement par les entreprises d'autre part. Les revenus d'intérêts sont portés au crédit de ce fonds.

15. Comptes de régularisation passifs

	2016	2015
Produits reçus d'avance	3'068'632	1'029'325
Charges à payer	478'527	271'693
Total des comptes de régularisation passifs	3'547'159	1'301'018

Au 31.12.2016, la somme des redevances locatives perçues d'avance se monte à CHF 2'853'327 (2015 : CHF 810'896).



16. Instruments financiers

	2016	2015
Ecart de réévaluation au 1.01	4'236'625	1'265'950
Variation de juste valeur de la période en capitaux propres	1'206'748	2'970'674
Juste valeur constatée en résultat de la période	-	-
Ecart de réévaluation au 31.12	5'443'372	4'236'625

Au 31.12.2016, le portefeuille de dérivés se compose de deux contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Libor CHF 3 mois. Ces instruments dérivés ont un profil de nominal constant.

Deux dérivés de taux ont été conclus. Leurs caractéristiques sont les suivantes :

1^{er} Swap (échange de taux d'intérêts)

- Montant nominal : CHF 32'000'000
- Maturité : 10 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.0575%
- Réception de taux d'intérêt variable LIBOR à 3 mois sur le CHF, jusqu'au 30 septembre 2018 : Max. {-0.22%, LIBOR à 3 mois sur le CHF} et du 30.09.2018 au 30.09.2024 : LIBOR à 3 mois sur le CHF.

2^e Swap – Départ décalé juin 2021 à juin 2026

- Montant nominal : CHF 50'000'000
- Maturité : 10.5 ans
- Paiement de taux d'intérêt fixe de 1.5150%
- Réception de taux d'intérêt variable min. 0.10% ; LIBOR à 3 mois sur le CHF + 0.20% avec un floor sur LIBOR à 3 mois sur le CHF fixé à -0.10% par an.

Au 31.12.2016, la juste valeur accumulée sur ces instruments dérivés de couverture, soit CHF 5'443'372, a été intégralement comptabilisée dans les capitaux propres en "Autres éléments du résultat global", au titre de couverture de flux d'intérêts futurs. Fin 2015, ce montant était CHF 4'236'625.

Une analyse de sensibilité de la situation de la FTI à l'évolution des taux a été réalisée. Au 31.12.2016, la FTI a une dette nette de CHF 82'000'000. Compte tenu des couvertures mises en place, une hausse ou baisse des taux d'intérêt portant sur cette dette resterait sans effet sur la charge financière de l'exercice de la Fondation.



17. Recettes locatives

Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de la FTI	B2016	2016	2015
Terrains	10'899'600	12'367'009	10'795'897
Bâtiments industriels et artisanaux	8'016'700	7'971'055	5'793'566
Divers	-	27'794	2'214
Total des recettes locatives - FTI	18'916'300	20'365'858	16'591'677
Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève			
- par nature			
Terrains	11'100'100	10'322'056	10'787'527
Bâtiments industriels et artisanaux	2'894'000	3'464'595	3'182'064
Divers	-	397	24'663
Total des recettes locatives - Etat de Genève	13'994'100	13'787'048	13'994'254
- par zone			
- Périmètre PAV	11'201'600	11'522'334	11'135'061
- Hors périmètre PAV	2'792'500	2'264'714	2'859'168
Total des recettes locatives - Etat de Genève	13'994'100	13'787'048	13'994'229
Total des recettes locatives	32'910'400	34'152'906	30'585'906

Les états locatifs des bâtiments industriels et artisanaux progressent en 2016, du fait des acquisitions réalisées en 2014 et en 2015.

En ce qui concerne les terrains, les revenus tiennent compte de nouveaux DDP conclus en 2015 et 2016 ainsi que du doublement de loyer de superficie de certains contrats. Ils permettent d'absorber les diminutions de rente liées à la baisse du taux de référence de la BNS, prise en considération dans le calcul de l'indexation des DDP.

Depuis 2006, suite à la demande du Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures (DEEE, remplacé par le DSE), les recettes locatives des terrains que la Fondation gère pour le compte de l'Etat de Genève en zone de développement industriel et artisanal sont enregistrées dans les comptes de la FTI, sous la rubrique "Recettes locatives provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève".

De même, dans le cadre du PAV, par arrêté du Conseil d'Etat du 15.10.2010, «*la FTI conserve la gestion administrative et financière des terrains et immeubles cédés à l'Etat, ainsi que l'encaissement pour son compte des rentes de droits de superficie et des loyers jusqu'à la modification effective de l'affectation des locaux objets des contrats de bail ou de superficie, à l'entière décharge du cédant*». Dans ce périmètre, depuis 2010, la gestion de sept DDP, de neuf parcelles et de deux bâtiments a été reprise par l'Etat de Genève.

En 2016, la FTI a procédé à l'indexation de 48 contrats de DDP. Malgré le doublement de certaines rentes, la baisse tendancielle du taux de référence de la BNS a induit une diminution nette de 1.05% des rentes indexées en 2016, soit CHF 24'703.



18. Honoraires de gestion

	B2016	2016	2015
Mandats de gestion et divers	32'500	36'699	33'124
Honoraires décomptes de chauffage et frais accessoires	37'500	45'651	-1'258
Total des honoraires de gestion	70'000	82'351	31'866

La liste des mandats remis à la FTI est la suivante:

Etat de Genève

- ZDIA de Meyrin-Satigny Zimeysa Article 1 du Règlement directeur du 30.9.1981
- ZDIA de Plan-les-Ouates Ziplo Article 1 du Règlement directeur du 28.2.1979
- ZDIA de Plan-les-Ouates Ziplo extension Article 3 du Règlement directeur du 06.11.1996
- ZDIA de Mouille-Galand Zimoga Article 3 du Règlement directeur du 28.08.1991
- ZDIA du Bois-de-Bay Zibay Article 1 du Règlement directeur du 19.05.2010

- ZDIA de Riantbosson Zirian Extrait du procès-verbal du Conseil d'Etat du 23.08.1999
- ZDIA de Meyrin Zodim Extrait du Procès-verbal du Conseil d'Etat du 12.05.2004
- ZDIA de la Scie Ziscie Article 3 du Règlement directeur du 14.12.2011 (Plan localisé de quartier)

Ville de Genève

- ZI du Lignon Zili Mandat de gestion du 1.11.1971 et de son avenant n°2 du 1.09.2014

Commune de Vernier

- ZDIA de Mouille-Galand Zimoga Mandat de gestion de deux droits de superficie

FIA

- Toutes zones IA et DIA Convention de gestion de la TUR du 4.03.2015

19. Autres recettes d'exploitation

	B2016	2016	2015
- Recettes diverses d'exploitation	-	135'493	357'004
- Dissolution de provisions	-	3'005	223'387
- Recettes sur opérations immobilières	-	250'706	-
Total des autres recettes d'exploitation :	-	389'203	580'391



20. Charges de personnel

	B2016	2016	2015
Salaires et traitements du personnel	3'066'100	2'981'937	2'648'427
Indemnités et jetons de présence CD/CA	210'000	175'000	170'500
Charges sociales	358'400	356'788	313'940
Contributions au 2ème pilier	385'500	398'116	331'126
Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	-	331'366	318'390
PLEND, frais de formation, déplacements, divers	101'000	36'585	84'791
Total des charges de personnel	4'121'000	4'279'792	3'867'174

Au 31.12.2016, la Fondation compte 30 collaborateurs (2015 : 26 collaborateurs), dont 12 à temps partiel, soit un taux d'occupation de 25.7 postes de travail équivalent temps plein (2015 : 12 à temps partiel, pour un taux d'occupation ETP de 22.4). Le taux de rotation du personnel est de 15.4% pour 2016 (2015 : 6%).

Le traitement des collaborateurs est fixé selon l'échelle des traitements de l'Etat de Genève et la Fondation est affiliée à la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève CPEG. Les règles de rémunération de l'Etat de Genève sont intégralement applicables à la FTI selon le statut du personnel. Le Règlement FER-Genève relatif au remboursement des frais est appliqué à l'ensemble des collaborateurs de la FTI. Si de fait, les contrats de travail sont de droit public, les rapports de travail demeurent de droit privé. Le personnel de la FTI ne bénéficie pas du statut de fonctionnaire.

Rémunération des administrateurs

Les membres des Conseils de la Fondation ne doivent être, ni directement ni indirectement, fournisseurs de l'établissement ou chargés de travaux pour le compte de celui-ci. Aucun prêt individuel n'est accordé aux principaux dirigeants.

Les Conseils de la FTI se composent de 20 membres pour le Conseil d'administration et de 5 membres pour le Conseil de direction. Par arrêté du Conseil d'Etat du 26.09.2012 applicable dès le 1.10.2012, les rémunérations des membres des Conseils d'administration et de direction, ainsi que ceux du Comité d'audit, sont fixées comme suit :

Fonction	Indemnité annuelle	Jetons de présence
Président	CHF 45'000	Pas de jetons de présence
Vice-Président	CHF 7'500	CHF 500 / séance
Président de commission	CHF 7'500	CHF 500 / séance
Membres	CHF 5'000	CHF 500 / séance

Le Conseiller d'Etat et les fonctionnaires de l'Etat nommés *ès fonctions* au Conseil d'administration de la FTI ne sont pas rémunérés.

Ainsi, la FTI a versé en 2016 un total de CHF 45'000 de jetons de présence et CHF 130'000 d'indemnités de présence (respectivement pour 2015 CHF 43'000 et CHF 127'500).

Le management est assuré par le Directeur général dont la rémunération brute à court terme se situe en classe 31 de l'échelle des traitements de l'Etat de Genève.



La rubrique Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19 révisée représente le solde reconnu dans le compte de résultat, cf. annexe 12, selon le décompte suivant :

+ Coût du service de l'employeur	626'428
+ Coût du service passé (changement de plan + réduction)	0
+/- Effets dus à une réglementation	0
+ Intérêt net	102'106
- Contributions de l'employeur	(397'168)
= Ajustements charge de prévoyance selon IAS 19	331'366

21. Charges d'exploitation

- Par affectation	B2016	2016	2015
Terrains	594'400	774'008	814'490
Bâtiments industriels et artisanaux	2'458'400	2'623'936	1'119'665
Divers			24'257
Charges provenant d'immobilisations propriété de l'Etat de Genève	779'500	710'113	637'179
Total des charges d'exploitation	3'832'300	4'108'057	2'595'591

- Par nature	B2016	2016	2015
Entretien et réparations	2'261'500	1'456'531	1'120'781
Frais de conciergerie / déchets	97'000	126'902	113'892
Frais de surveillance et sécurité	66'000	163'961	171'757
Energies et chauffage	140'500	357'140	89'083
Loyers	933'800	888'795	282'409
Assurances	177'500	195'624	150'058
Frais divers	91'500	15'466	-52'788
Frais d'études et d'expertises	65'000	234'090	223'839
Frais de contentieux et litiges	-	54'405	15'802
Total des charges d'exploitation, hors provision sur débiteurs douteux	3'832'800	3'492'915	2'114'833
Provision sur débiteurs douteux	-	615'142	480'758
Total des charges d'exploitation	3'832'800	4'108'057	2'595'591

Les charges d'exploitation sont directement liées au parc immobilier sous gestion, dont la taille a significativement augmenté suite à l'acquisition importante réalisée à la fin de l'exercice 2015. Au 31 décembre 2016, la FTI est propriétaire de 316 parcelles et 43 bâtiments, sans compter les immeubles de rendement gérés pour le compte de l'Etat de Genève, soit respectivement 215 parcelles et 27 bâtiments.

Au cours de l'exercice 2016, la Fondation a rattrapé un retard administratif important sur la facturation des décomptes de chauffage, ce qui explique la croissance hors budget de ce poste pour cette année, les frais de chauffage des locaux vacants restant à la charge de la Fondation.



Dans le cadre d'un accord de développement, à compter du 15 novembre 2015, et jusqu'au 31 décembre 2020, la Fondation a pris en location une surface de 1'500 m² de surface brute de plancher située à la ZIPLO. La charge de loyer a par conséquent significativement augmenté au cours de l'exercice 2016, en ligne avec le budget. Ce bâtiment est pour l'heure en partie occupé par deux sous-locataires pour une surface de 340 m² à la même échéance.

Enfin, l'augmentation significative de la provision pour débiteurs douteux s'explique par la dégradation de la situation financière d'un locataire et d'un superficiaire, qui représentent à eux seuls CHF 418'706 sur les CHF 615'142, soit 68 % de la dotation de l'exercice.

La rubrique Frais d'études et d'expertises comprend les études suivantes, engagées par la FTI :

Zone	Mandat	Montant
PRAILLE	Etude implantation serre aquaponique	6'908
PRAILLE	Expertise secteur PAV	6'480
PRAILLE-OUEST	Etude potentiel de relocalisation	2'255
PRAILLE-OUEST	Etude plan mise en valeur foncière	2'250
ZIBAT	Ateliers Ecoparc	9'777
ZIBAY	Monitoring Ecoparc	108'505
ZIBAY	Etude élaboration CET	14'948
ZIBUT	Image directrice Pont-Butin	23'890
ZIDIV	Frais de recherche pour installation	22'680
ZIMEYSA	Honoraires Indice de chaleur	1'026
ZIMEYSA	Etude parking	3'919
ZIMOGA	Ateliers Ecoparc	9'777
ZIPLO	Etude coordination mobilité des gros chantiers	6'610
ZIRIAN	Etude élaboration Chauffage à Distance	15'065
Total général		234'090

22. Charges administratives

	B2016	2016	2015
Locaux administratifs	253'000	197'696	189'383
Charges d'équipement	155'000	216'817	142'321
Frais généraux	103'000	76'832	70'264
Consultants	550'000	336'678	586'583
Communication	283'000	140'115	241'421
Autres charges administratives	50'000	117'451	51'892
Total des charges administratives	1'394'000	1'085'589	1'281'864

La FTI est locataire de l'Etat de Genève, au titre des locaux administratifs et des archives qu'elle occupe dans l'immeuble avenue de la Praille 50 à Carouge. Le prix au m² est respectivement de CHF 200 et CHF 100 pour des surfaces de 548 m² et de 172 m², soit un loyer annuel de CHF 126'800. Ces prix sont conformes à ceux du marché. Les travaux d'aménagement réalisés en 2015 et 2016 ont été enregistrés en tant qu'immobilisations financières et amortis sur 10 ans conformément au contrat de bail signé avec l'Etat.



Le recours régulier à des consultants externes dans des domaines variés (juridique, aménagement, financier, développement durable, économique et informatique) permet à la Fondation de fournir des prestations de pointe, tout en gardant la maîtrise de ses charges de personnel. Les frais engagés concernent plus particulièrement :

Mandat	Montant
Analyse actuarielle	9'720
Clarification des relations FTI-EG	9'951
Conseils financiers	24'138
Conseils fiscaux	6'253
Conseils informatiques	20'628
Conseils juridiques	117'623
Consolidation SCI	28'917
Expertises immobilières	39'420
Organe de révision	80'028
Total général	336'678

23. Résultat financier

	B2016	2016	2015
Recettes financières	65'000	64'830	26'268
Charges financières	-3'066'400	-1'903'834	-682'320
Total du résultat financier	-3'001'400	-1'839'004	-656'052

Les recettes financières proviennent essentiellement de la rémunération des prêts accordés à des tiers, dont le prêt de CHF 2'000'000 rémunéré à 3%, octroyé pour la réalisation d'un réseau de chaleur à distance à Plan-les-Ouates.

La FTI bénéficie de rémunérations positives de ses avoirs en compte courant. Au-delà de certains seuils, elle paye des intérêts négatifs sur ses avoirs.

La part d'intérêts comprise dans les charges financières s'élève à CHF 1'889'656 au 31.12.2016 (31.12.2015 : CHF 675'662).

Enfin, La Fondation profite également de taux de financement à court et long terme historiquement au plus bas, décrites à l'annexe 11.



24. Résultat net de l'exercice avant attributions statutaires

Proposition de répartition du bénéfice au Conseil d'administration selon les dispositions statutaires

	2016	2015
Résultat global de l'exercice	27'231'231	19'793'828
Autres éléments du résultat global	2'671'757	4'380'332
Résultat net de l'exercice, après variation de la juste valeur des IP	29'902'988	24'174'160
Variation de la juste valeur des IP	-7'099'554	-1'666'414
Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP	22'803'434	22'507'746

Article 39, alinéa 1 des statuts de la FTI :

Lettre a)	Attributions au fond d'amortissements des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	-	-
Lettre b)	Attributions au fond de renouvellement des aménagements, des constructions, des installations, du matériel et du mobilier	-	-
Lettre c)	Attributions au fonds d'acquisition de terrains industriels	-10'803'434	-10'507'746
Lettre d)	Attribution au fonds de réserve générale d'au moins 10% du solde disponible après les attributions précédentes	-	-

Article 39, alinéa 2 des statuts de la FTI :

Solde disponible après les attributions précédentes revenant à l'Etat de Genève	-12'000'000	-12'000'000
Solde après répartition statutaire	-	-

Le résultat net de l'exercice, permet le versement à l'Etat de Genève après attribution au fonds d'acquisition de terrains, d'un bénéfice de CHF 12'000'000, conformément aux budgets de fonctionnement 2016 de la FTI et de l'Etat ainsi qu'à l'article 14 de la Convention d'objectifs. Celui-ci fixe le versement au canton d'un forfait annuel de CHF 12'000'000 jusqu'en 2017 inclus.

A partir de 2018, respectivement en 2019, la FTI versera au canton un montant, au titre de participation à son bénéfice, correspondant à 25% d'un agrégat de référence valant résultat de l'exercice annuel précédent (N-1) avant amortissement, provisions et autres éléments du résultat global.

L'agrégat de référence correspond à la marge brute d'exploitation (EBITDA : chiffre d'affaires annuel réduit des charges de personnel, administratives, d'exploitation et d'équipement assumées en propre par la FTI, et augmenté, respectivement réduit des plus- ou moins-values sur les ventes d'actifs) à laquelle est ajouté (respectivement déduit) le résultat financier. A titre indicatif au 31.12.2016, la part de bénéfice à distribuer à l'Etat serait de CHF 5'890'680.



Le rapport entre les fonds étrangers et l'actif immobilisé, tel que défini dans la Convention d'Objectifs, est de 42.33% au 31.12.2016 (40.62 % au 31.12.2015)

La part totale du résultat net versée à l'Etat de Genève depuis la création de la Fondation au titre de participation permanente du patrimoine administratif, se monte à CHF 277'765'996. Le rapport Résultat net de l'exercice, avant variation de la juste valeur des IP / Capitaux propres est de 6.54% (rendement brut) (6.75% en 2015). Déduction faite de la part de bénéfice versée à l'Etat, le rendement net est de 3.10% (3.15% en 2015).

25. Résultat global de l'exercice

Le résultat global est un agrégat normatif supplémentaire qui ajoute au résultat net les engagements à long terme de la Fondation, sur lesquels l'entité n'a pas la main (écarts actuariels sur engagements de prévoyance, écarts de change sur filiales étrangères, etc.). L'objectif de l'IASB est de rendre visible ces engagements futurs pour éviter les dissimulations hors bilan aux tiers et anticiper un éventuel comportement spéculatif de l'entité (qui voudrait dénouer une opération). Mais le résultat global n'a aucune vocation à représenter le résultat de l'année, par construction, puisqu'il peut inclure plusieurs décennies d'engagements futurs (frais ou produits).

26. Transactions avec des parties liées

La liste des entités considérées comme des parties liées est la suivante :

- Banque cantonale de Genève
- Caisse cantonale genevoise de compensation (CCGC)
- Centre intercommunal des déchets carnés (CIDEC)
- Communes genevoises
- Conseils de fondation de la FTI
- CPEG
- Direction de la FTI
- Etablissements publics pour l'intégration (EPI)
- Etat de Genève
- Fondation Foyer handicap
- Fondation des parkings
- Fonds d'entretien et de renouvellement des voies de la Zimeysa
- Fonds intercommunal d'assainissement (FIA)
- Office cantonal des assurances sociales
- Office de Promotion des Industries et des Technologies
- Securelec SA
- Service cantonal d'allocations familiales (SCAF)
- Services industriels de Genève
- Ports Francs et Entrepôts de Genève SA

Toutes les prestations fournies ou reçues entre la FTI et les parties liées ont été réalisées aux conditions du marché.

27. Engagement hors bilan

La FTI a signé en décembre 2015, un acte de promesse d'achat-vente avec l'Etat de Genève en vue d'acquérir pour CHF 62'204'727 de biens immobiliers, comme mentionné à l'annexe 1.

28. Evénements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement majeur pouvant avoir une influence significative sur les comptes annuels n'est survenu après la date de clôture du bilan.



KPMG SA
Audit Suisse romande
 111 Rue de Lyon
 CH-1203 Genève

Case postale 347
 CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 58 249 25 15
 Téléfax +41 58 249 25 13
 Internet www.kpmg.ch

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels au Conseil d'Etat et au Conseil d'administration de la

Fondation pour les terrains industriels de Genève, Genève

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des états financiers de la Fondation pour les terrains industriels de Genève, comprenant le bilan au 31 décembre 2016, le compte de profits et pertes, l'état du résultat global, le tableau de variation des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que les notes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les états financiers ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle du patrimoine et de la situation financière au 31 décembre 2016 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice arrêté à cette date conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) et sont conformes aux dispositions légales de la République et Canton de Genève.

Bases de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des International Standards on Auditing (ISA) et des Normes d'audit suisses (NAS). Notre responsabilité selon ces dispositions et ces normes est décrite plus en détail dans le paragraphe du présent rapport intitulé «Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit». Nous sommes indépendants, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession ainsi que du Code of Ethics for Professional Accountants (code IESBA) et nous avons rempli nos autres obligations professionnelles dans le respect de ces exigences. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations du rapport de gestion

Le conseil d'administration est responsable des autres informations du rapport de gestion. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des états financiers, des comptes annuels et de nos rapports correspondants.

Les autres informations du rapport de gestion ne constituent pas l'objet de notre opinion d'audit sur les états financiers et nous ne formulons aucune appréciation sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit, il est de notre devoir de lire les autres informations et de juger s'il existe des incohérences significatives par rapport aux états financiers ou à nos conclusions d'audit, ou si les autres informations semblent présenter des anomalies significatives d'une autre façon. Si, sur la base de nos travaux, nous arrivons à la conclusion qu'il existe une anomalie significative dans les autres informations, nous devons produire un rapport. Nous n'avons aucune remarque à formuler à ce sujet.



Responsabilité du conseil d'administration pour les états financiers

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des états financiers donnant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats en conformité avec les IFRS et les exigences légales. Le conseil d'administration est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, le conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf s'il existe une intention de liquidation ou de cessation d'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilité de l'organe de révision pour l'audit

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé en conformité avec la loi suisse dans le respect des ISA et des NAS permette toujours de détecter une anomalie qui pourrait exister. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit en conformité avec la loi suisse dans le respect des ISA et des NAS, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et nous évaluons les risques d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, nous planifions et mettons en œuvre des mesures d'audit en réponse à ces risques, et nous réunissons les éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, des déclarations volontairement erronées faites à l'auditeur ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de planifier des mesures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations fournies les concernant.
- Nous évaluons si l'établissement du bilan par le conseil d'administration selon le principe de la continuité de l'exploitation est adéquat et si, sur la base des éléments probants recueillis, des incertitudes significatives existent en rapport avec des événements ou des faits, qui pourraient jeter un doute considérable sur les capacités à poursuivre son exploitation. Si nous arrivons à la conclusion qu'il existe une incertitude significative, nous sommes dans l'obligation d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations correspondantes dans l'annexe aux états financiers ou, si les informations qu'elle contient sont inappropriées, de rendre une opinion d'audit avec réserve ou défavorable. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou faits futurs peuvent toutefois conduire à l'abandon de la continuité de l'exploitation.



- Nous évaluons la présentation dans son ensemble, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations données dans l'annexe et nous estimons si les états financiers reflètent les opérations et événements sous-jacents de façon à donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.
- Nous recueillons des éléments probants suffisants et adéquats sur les informations financières des entités et sur les activités, afin de délivrer notre opinion d'audit sur les états financiers. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit. Nous avons la responsabilité exclusive de notre opinion d'audit.

Nous nous entretenons avec le conseil d'administration, notamment sur l'étendue planifiée et sur le calendrier de l'audit, ainsi que sur les constatations d'audit significatives, y compris les faiblesses significatives éventuelles dans les contrôles internes constatées lors de notre audit.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous confirmons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des états financiers, défini selon les prescriptions du conseil d'administration.

Nous recommandons d'approuver les présents états financiers.

KPMG SA

Pierre Henri Pigeon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Cédric Rigoli
Expert-réviseur agréé

Genève, le 13 mars 2017

Annexe :

- Comptes annuels comprenant le bilan, le compte de profits et pertes, l'état du résultat global, le tableau de variation des capitaux propres, le tableau des flux de trésorerie et les notes.